

**3-Zimmer Maisonettewohnung am Marchfeldkanal | 79,34  
m<sup>2</sup> + 9,33 m<sup>2</sup> Terrasse | Garagenplatz**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/610**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	248,24 €
<b>USt.:</b>	25,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12  
1010 Wien



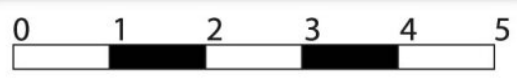
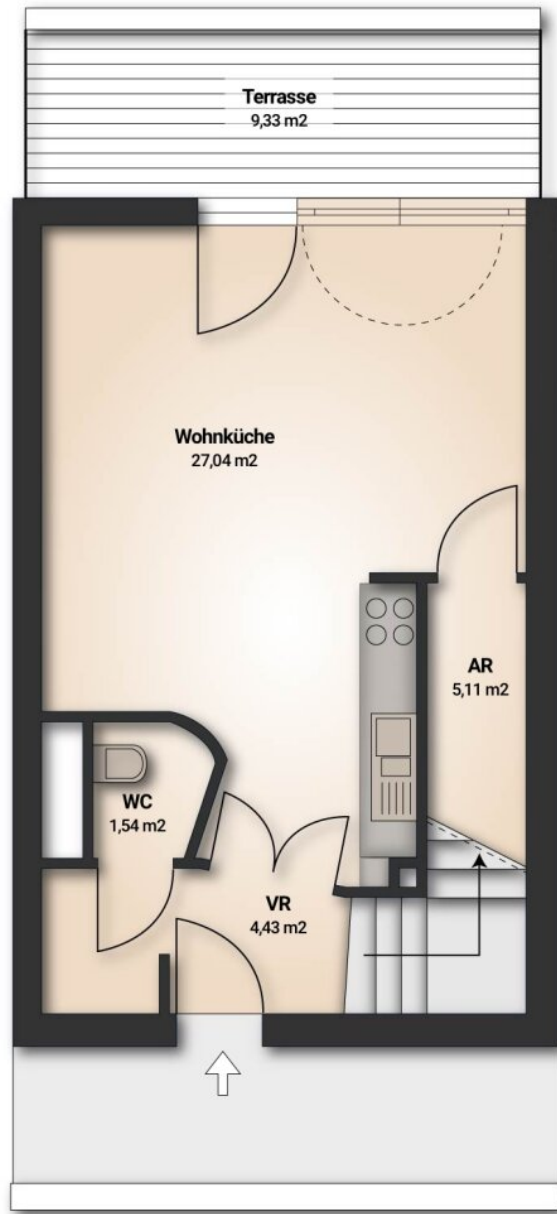


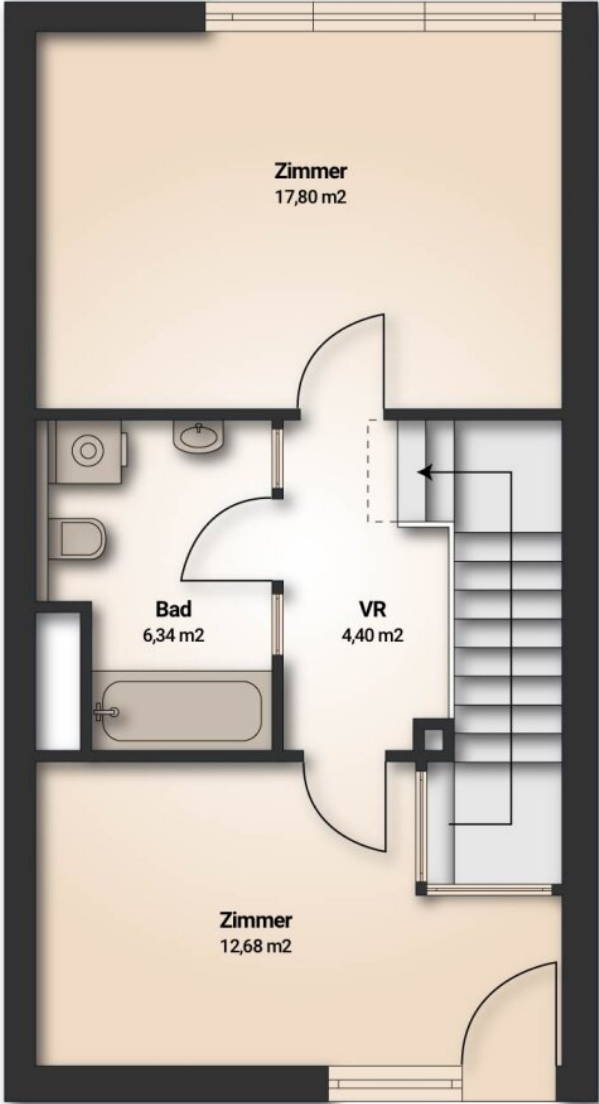














# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Diese moderne Maisonette-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf zwei Ebenen und bietet ein komfortables Wohnambiente für Paare oder kleine Familien. Mit einer großzügigen Wohnküche, zwei Schlafzimmern und einer einladenden Terrasse vereint sie Funktionalität und Wohnqualität.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Vorraum, der direkten Zugang zum Gäste-WC bietet. Von hier aus öffnet sich der helle und offene Wohnbereich mit einer großzügigen Wohnküche. Die clevere Anordnung der Küche schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen, während große Fensterfronten für viel Tageslicht sorgen. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für Haushaltsgegenstände.

Über eine Stiege gelangt man ins Obergeschoss, welches als privater Rückzugsbereich dient. Hier stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

## Über die Lage

Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden – hier trifft urbaner Komfort auf naturnahe Erholung. Mit Straßenbahn, Bus und Schnellbahn in unmittelbarer Nähe sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem charmanten Stammersdorfer Heurigenviertel in Reichweite bietet diese Lage die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Entspannung.

## Die Raumaufteilung im Detail

im 2. Obergeschoss

- Vorraum mit ca. 4,43 m<sup>2</sup>
- WC mit ca. 1,54 m<sup>2</sup>
- Wohnküche mit ca. 27,04 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 5,11 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 9,33 m<sup>2</sup>

im 3. Obergeschoss

- Zimmer mit ca. 17,80 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,68 m<sup>2</sup>
- Gang mit ca. 4,40 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 6,34 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap