

## **ENTZÜCKENDE MAISONETTE-WOHNUNG IN 1220 Wien - HIRSCHSTETTEN.**



**Objektnummer: 864**

**Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	187,64 €
<b>USt.:</b>	18,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Misun Kim**

DIE IMMOBILIEN GmbH  
Wienerstraße 134  
3400 Klosterneuburg

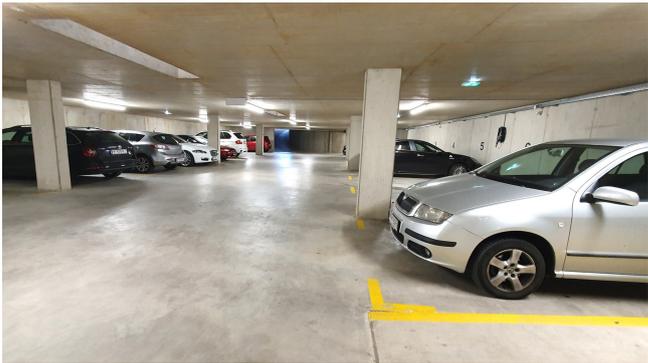












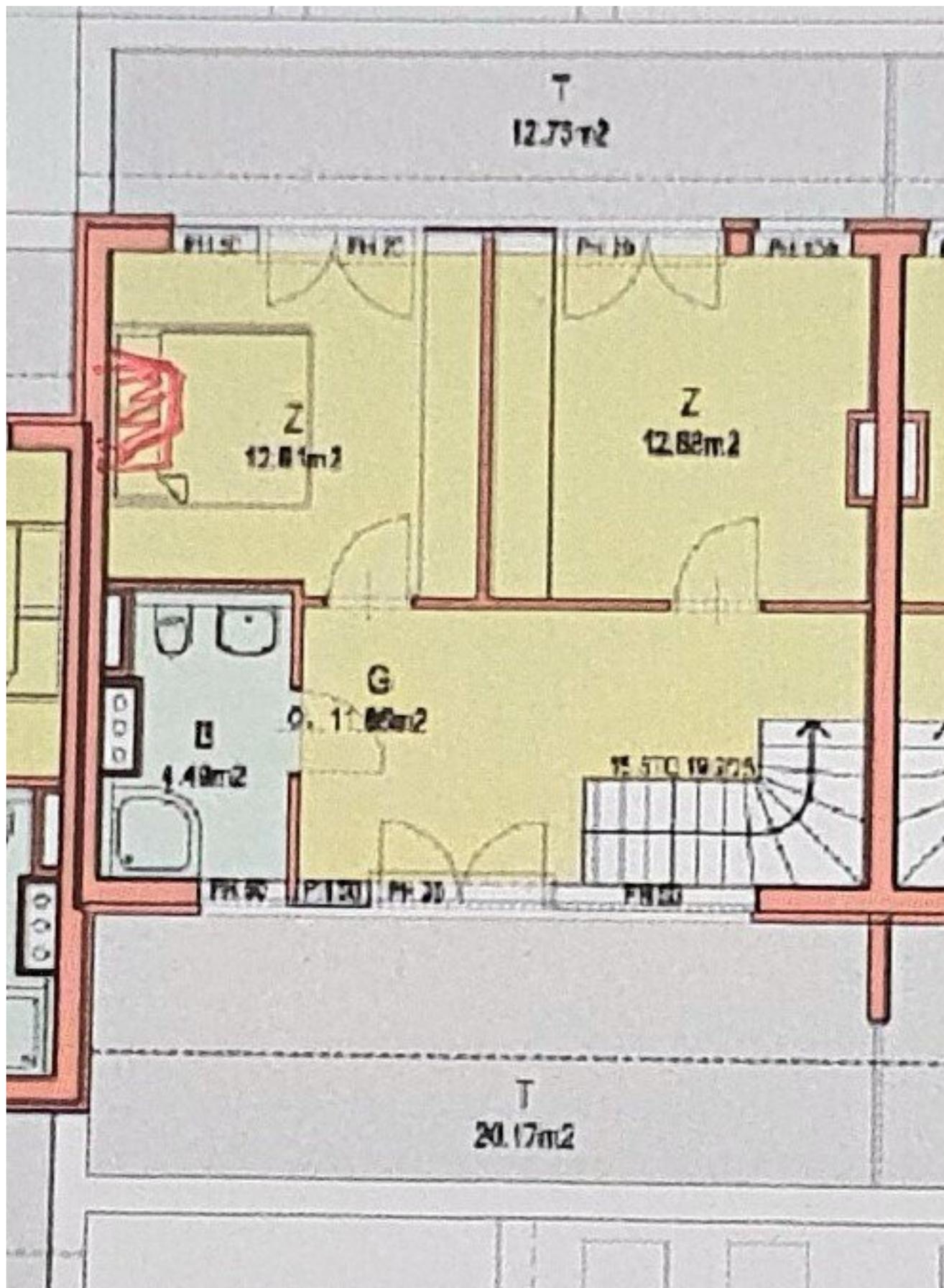








WO 3-5  
5-Z 133.88m<sup>2</sup>







# Objektbeschreibung

## MAISONETTE-WOHNUNG 1220 WIEN, HIRSCHSTETTEN.

WOHNFLÄCHE ca. 133,88 m<sup>2</sup>

3 TERRASSEN ca. 43 m<sup>2</sup> (9,95 + 20,17 + 12,75)

ZIMMERANZAHL 5

**KAUFPREIS € 690.000**

**zuzügl. GARAGENPLATZ € 19.500**

Urban und dennoch ruhig gelegen, im Stadtteil Hirschstetten, befindet sich diese **moderne und helle Wohnung**, in einem 2008 erbauten Mehrfamilienhaus. In einer absoluten Grün-/Ruhelage aber dennoch mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer perfekten öffentlichen Anbindung.

Durch die großzügig angelegten Räume, die **5 Zimmer**, die 2 Badezimmer und die 3 großen **Terrassen** eignet sich diese Wohnung ideal als Heim für eine Familie, die repräsentatives Wohnen gepaart mit einer unglaublichen Lebensqualität zu schätzen weiß.

Sie betreten die Wohnung über die untere der zwei Wohnebenen, wo sich ein **Vorzimmer** mit Gästetoilette befindet. Diese Ebene ist dem Wohnen gewidmet und verfügt über eine **offene, moderne Wohnküche** mit Markengeräten, einen gemütlich gestalteten **Essbereich** sowie den **Wohnbereich**. Der Wohnbereich ist hell und freundlich und bietet einen Ausgang auf eine der drei **Terrassen**. Auf dieser Ebene befinden sich weiters zwei **Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer** mit Waschbecken, Toilette, Wanne und Dusche.

In der oberen Ebene befindet sich **zwei weitere Schlafzimmer** jeweils mit Ausgang auf eine weitere Terrasse sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette. Eine weitere große Terrasse komplettiert diese Ebene.

**Gemütlichkeit pur** - großzügig gestaltete Räume, ausreichend Platz für alle, gepaart mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. **Einziehen und Wohlfühlen.**

## AUSSTATTUNG.

Parkett- und Fliesenböden

Fenster mehrfach verglast mit Jalousien

Klimaanlage

3 Terrassen

Keller

Garage für ein Auto

Energiekennzahl: 50,1 kWh/m<sup>2</sup>a

## **TOP LAGE.**

Die Lage ist perfekt: Die U2- sowie S-Bahn-Station Hausfeldstraße ist nur 2 KM entfernt, weitere Verbindungen sind die Buslinien 24A, 85A und 86A sowie die Straßenbahnlinie 26. Einkaufen können Sie im nahen Gewerbepark Stadlau. Das Donauzentrum, die Vienna Int. School sowie Int. Christian School sind nur ca. 5 km entfernt. Fußläufig erreichen Sie den beliebten Badeteich Hirschstetten und den Blumengarten Hirschstetten.

**Bitte beachten Sie, dass wir eine Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer haben, daher können nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift sowie Angaben zur Person wie Name und Telefonnummer bearbeitet werden.**

Die Immobilien GmbH. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter <https://mciimmobilien.at/datenschutz/>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap