

## 4-Zimmer-Maisonette-Whng mit Loggia in U-Bahn-Nähe



**Objektnummer: 7398/1171**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	539.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,68 €
<b>USt.:</b>	20,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David-Gabriel Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7A  
1010 Wien











  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN





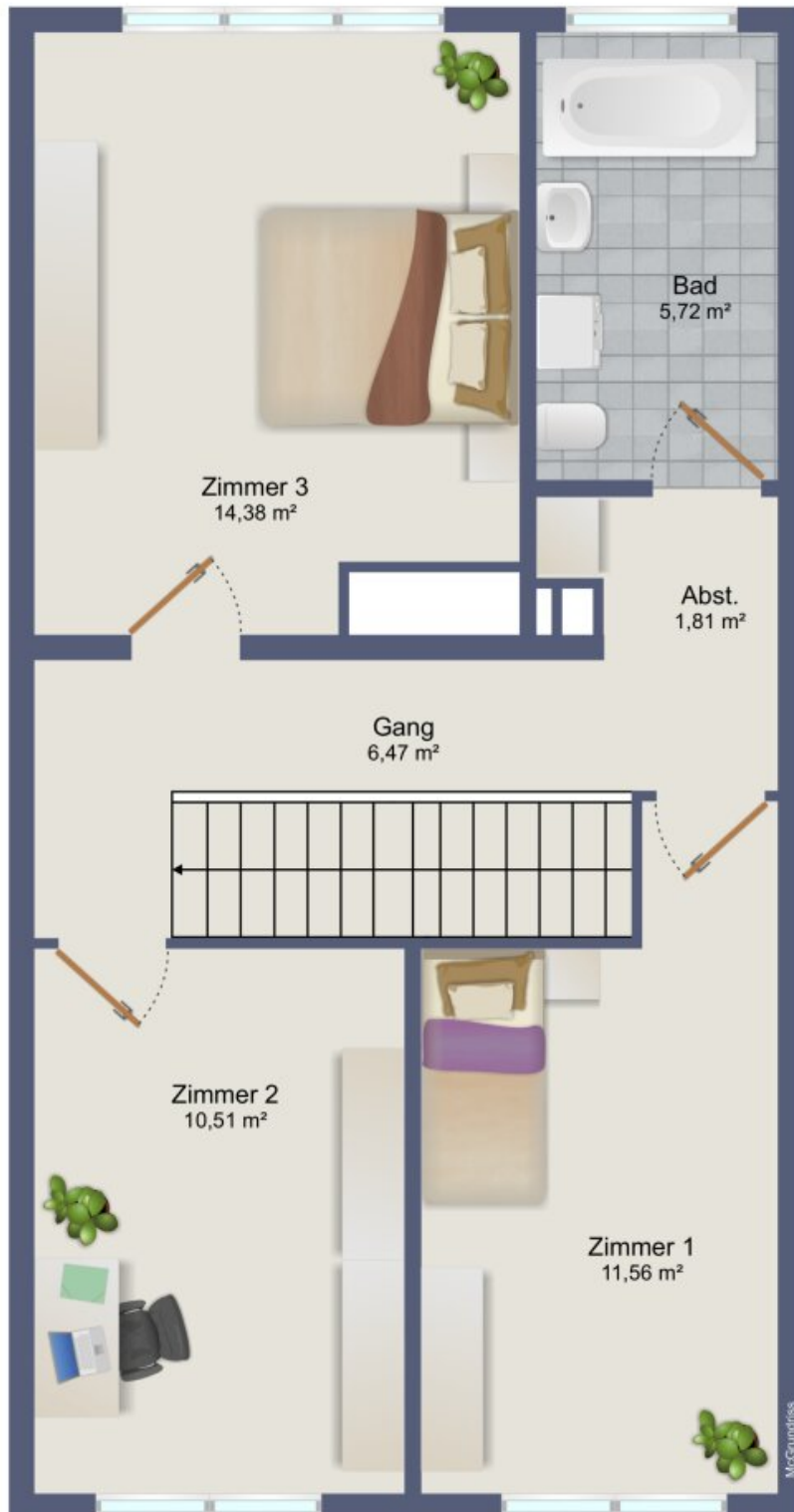














## Objektbeschreibung

Diese schöne Maisonette-Wohnung im Herzen des 12. Wiener Gemeindebezirks bietet auf zwei Etagen großzügige Wohnflächen und eine hervorragende Aufteilung für anspruchsvolles, urbanes Wohnen. Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumgestaltung, die ideal für Familien geeignet ist, die viel Platz und Komfort suchen. Ein besonderes Highlight ist die große Loggia mit einer Fläche von ca. 9,43 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien bietet.

### Raumaufteilung:

- **Wohnküche:** Geräumiger, offener Wohn- und Essbereich, der sich optimal für gesellige Abende und entspannte Stunden eignet. Die moderne Küche ist elegant in den Raum integriert und bietet viel Platz zum Kochen und Bewirten.
- **WC:** Separates Gäste-WC, direkt im Eingangsbereich gelegen, praktisch und diskret.
- **Abstellraum:** Nützlicher Stauraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.
- **Loggia:** Große, sonnige Loggia, perfekt für gemütliche Stunden im Freien – sei es für einen Morgenkaffee oder ein entspanntes Abendessen an der frischen Luft.

### Obergeschoss:

- **3 Schlafzimmer:** Helle, freundliche Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro geeignet. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Stauraum.
- **Badezimmer:** Modernes, stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Großzügig geschnitten und hochwertig ausgestattet, bietet es viel Platz für Komfort und Entspannung.

## Lage:

Die gegenständliche Maisonette-Wohnung befindet sich im 12. Bezirk, Meidling, einer aufstrebenden und gut angebundenen Gegend von Wien. Die Lage bietet sowohl Ruhe als auch Nähe zu allem, was das städtische Leben attraktiv macht. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Für Erholung sorgen Parks und Grünanlagen in der Nähe.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U6 Station „Tscherttegasse“ in ca. 2 Gehminuten erreichbar
- Schnellbahn: Bahnhof Meidling

## Freizeit:

Der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, während das Theresienbad für sportliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Auch die Meidlinger Hauptstraße bietet eine Vielzahl an Geschäften und Möglichkeiten für ausgedehnte Shoppingtouren.

**Kaufpreis: € 539.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ersten zwei Fotos virtuell gestaged sind! Die Wohnung ist **nicht möbliert**; die Einrichtung dient als Beispiel, um ein Gefühl dafür zu erlangen, wie man die Räume gestalten könnte.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap