

## Urbanes Wohnen auf zwei Ebenen - Maisonette - Top Lage im 1. DG mit Balkon und Terrasse



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300160719**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,27 €
<b>USt.:</b>	15,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Maie Solman**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien!

Diese traumhafte 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines Hofgebäudes in einer der beliebtesten Gegenden Wiens – dem 15. Bezirk.

**Das Bestandsobjekt kostet : € 430.000, -**

**Die Ausbaurkosten werden anhand der Pläne und Sonderwünsche berechnet.**

Der von Ihnen gewünschte und im Detail genau besprochene Ausbau wird nach Zeitplan zügig abgeschlossen und die Wohnung wird fertiggestellt.

Mit einer Wohnfläche von großzügigen 107 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie genügend Platz für die ganze Familie. Der Kaufpreis für diese Rohbauwohnung beträgt 430.000,00 € und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung der Räumlichkeiten umzusetzen. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon und eine Terrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick über die Stadt bieten und Ihnen viele Möglichkeiten für entspannte Sommerabende im Freien bieten.

**Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:**

### **1. Dachgeschoss, ca. 75,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 16 m<sup>2</sup> Balkon**

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer+WC

- Zimmer
- Zimmer + Badezimmer
- Zimmer + Badezimmer + WC
- Flur
- Balkon

## **2. Dachgeschoss, ca. 32 m2 Wohnfläche und 20 m2 Terrasse**

- Zimmer
- Badezimmer + WC
- Terrasse

**Verkehrsanbindung:** U3, Bus 4A, 10A

**Einkauf:** Der überdachte Meiselmarkt, Benny Supermarkt: 6 Gehminuten

Nehmen Sie die Chance wahr und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Wohngegenden von Wien. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Wohnung persönlich zu zeigen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap