

**Moderne Maisonette mit 2 Terrassen und hervorragender  
Anbindung in 1230 Wien | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22626**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,69 €
<b>USt.:</b>	16,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

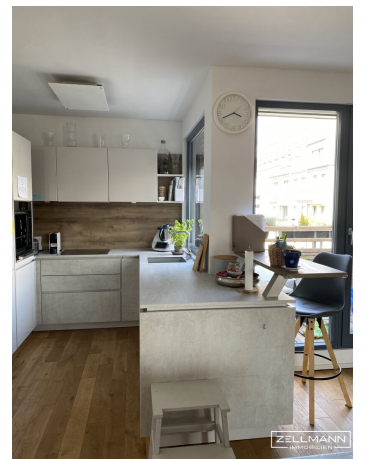
## Ihr Ansprechpartner

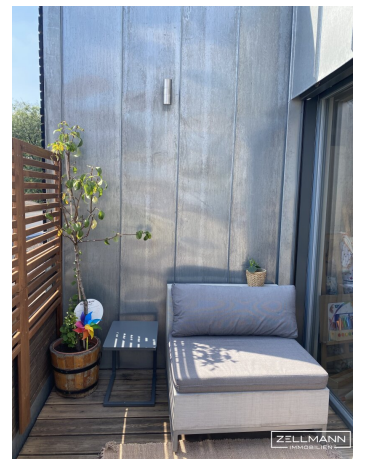


**Christian Zellmann**

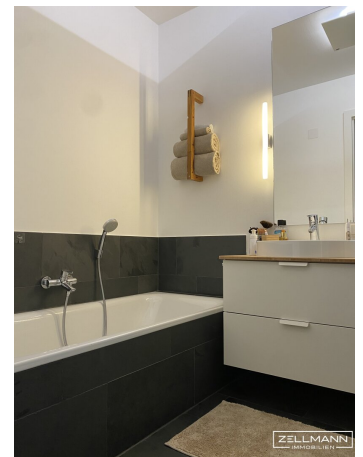
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"







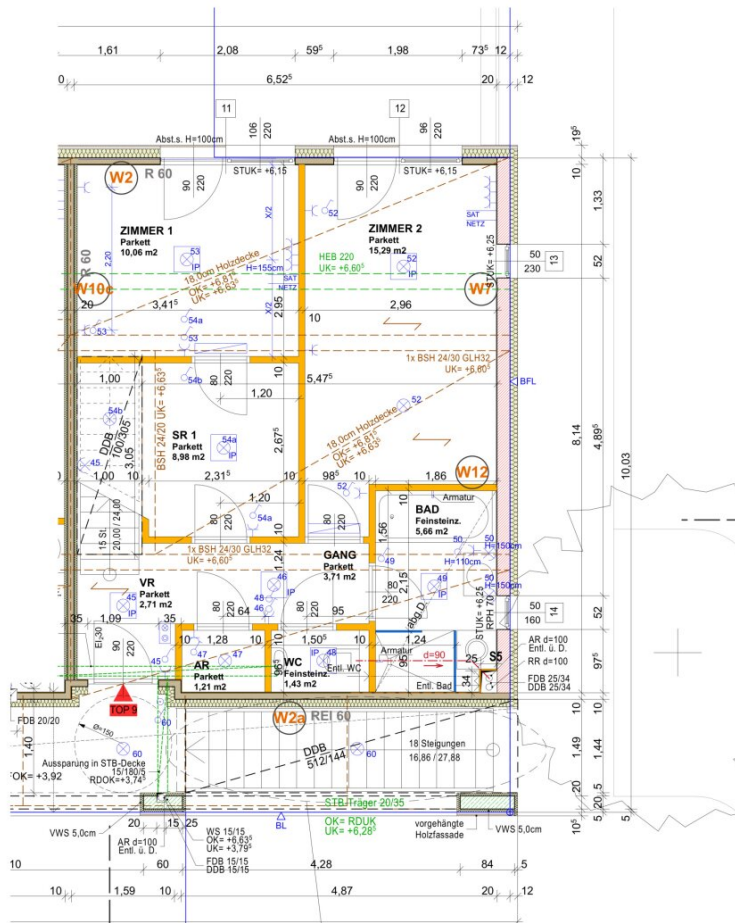




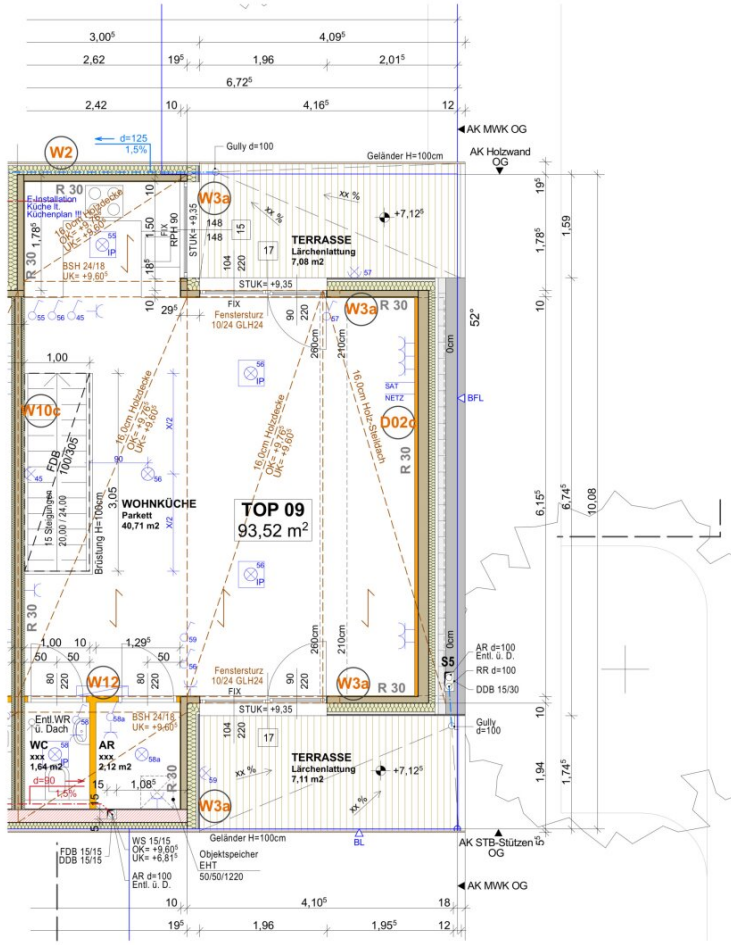








RH / OG  
M 1:50



RH / DG  
M 1:50

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Kinskygasse! Diese moderne und neuwertige Maisonette, die erst 2016 erbaut wurde, bietet Ihnen nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Mit einer Wohnfläche von 93 m<sup>2</sup> und 2 schönen Terrassen ist diese Immobilie die perfekte Wahl für alle, die urbanes Leben in einer ruhigen Umgebung genießen möchten.

### Highlights der Wohnung:

- **Zwei großzügige Terrassen:** Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen, die Ihnen zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee mit Blick ins Grüne oder lassen Sie den Tag gemütlich unter freiem Himmel ausklingen.
- **Moderne Ausstattung:** Dank des Baujahrs 2016 ist die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und besticht durch hochwertige Materialien wie elegante Dielen, Parkett und Steinböden. Die Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima.
- **Durchdachte Raumaufteilung:** Auf zwei Etagen verteilt, bietet die Maisonette großzügige Wohnräume und zwei separate WCs, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Die offene Wohnküche ist modern ausgestattet und perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten.

### Perfekte Verkehrsanbindung:

Ein großes Plus dieser Immobilie ist die Nähe zur **Badner Bahn**, die Sie schnell und unkompliziert direkt in die Wiener Innenstadt bringt. Diese ideale Verkehrsanbindung macht das Pendeln zum Vergnügen. Auch mit dem Auto oder anderen öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Ziele in Wien mühelos.

### Moderne Infrastruktur:

Die Kinskygasse bietet nicht nur eine ruhige, grüne Umgebung, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie Apotheken, Supermärkte, Einkaufsmöglichkeiten und die SCS, sodass Sie alle täglichen Besorgungen bequem erledigen können.

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute mit uns einen Besichtigungstermin!** Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen, neuwertigen Maisonette und erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap