

**Arbeiten und Wohnen verbinden! MAISONETTEN -  
Wohnung mit GARTEN und Loggia - 2 Garagenstellplätze**



**Objektnummer: 7939/2300160786**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wisner**

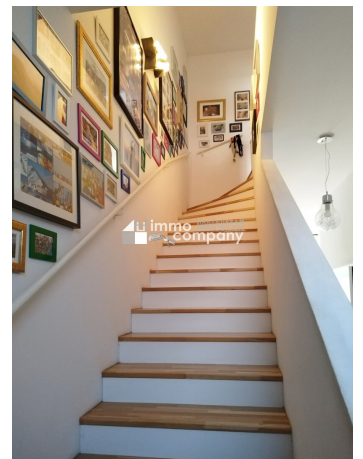
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





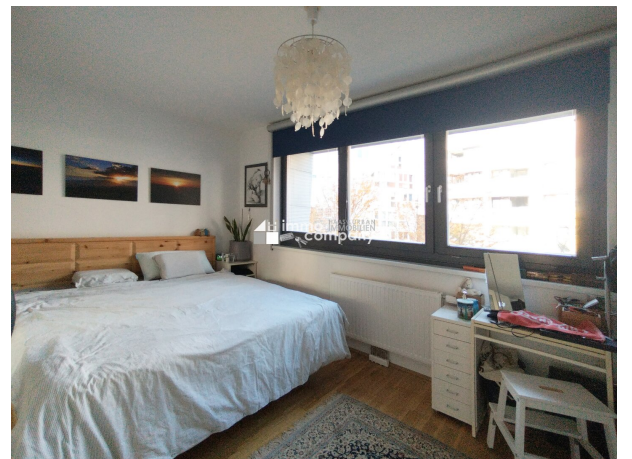




















**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **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

Wohnen wie in einem eigenen Haus und das mitten in der Stadt?

Das ist in dieser großen, hellen **Maisonettenwohnung** mit viel Freiraum möglich!

Diese charmante **Gartenwohnung** bietet auf **zwei Ebenen** ausreichend Platz für eine FAMILIE - oder als praktische ATELIER-Wohnung zur angenehmen Verbindung von **Wohnen und Arbeiten**.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Räume, die auch ideal gewerblich genutzt werden können (Massage, Schneiderei, Kursräume, Nagelstudio, Yoga, Büro.....)

Der **Garten und die Terrasse im Erdgeschoss** und die **große Loggia im Obergeschoss**, die besondere **Raumhöhe (3,2 Meter)** und die **raumhohen Glasfronten** machen diese Wohnung so besonders!

Zur Wohnung gehören **2 Garagenstellplätze** - Parkplatz suchen gehört also der Vergangenheit an!

Die Wohnung betritt man durch einen **separaten, eigenen Eingang** vom begrünten, ruhigen Innenhof der Wohnhausanlage aus.

Das Erdgeschoss kann als Wohnraum, eigenständige Wohneinheit für Jung oder Alt oder zum Arbeiten genutzt werden.

Die **hohen Räume mit viel Lichteinfall** und den großen, komplett verglasten Fensterflächen bieten **einzigartigen Loftcharakter**.

Im **Erdgeschoss** befinden sich auf fast **61 m<sup>2</sup>** diese Räumlichkeiten:

Vorraum, ca. 14,6 m<sup>2</sup>



Bad mit Dusche und WC, ca. 3,9 m<sup>2</sup>

Büro, ca. 12,6 m<sup>2</sup>

Atelier, ca. 29,8 m<sup>2</sup>

Vom Atelier gelangt man direkt auf die überdachte **Terrasse mit etwa 11 m<sup>2</sup>** und in den **Garten mit ca. 28 m<sup>2</sup>**.

Über eine Treppe mit hochwertigem Parkettbelag gelangt man in den **oberen Wohnbereich** mit etwa **57 m<sup>2</sup>**.

Hier befinden sich diese Räume:

Flur, ca. 4,4 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, ca. 14,5 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Wanne, ca. 4,8 m<sup>2</sup>

separates WC, ca. 2,3 m<sup>2</sup>

Wohnküche, ca. 31,2 m<sup>2</sup>

Von der hellen Wohnküche gelangt man auf die geschützte **Loggia mit etwa 7,4 m<sup>2</sup>**.

Die Ausrichtung nach Südwesten sorgt mit wunderbarer **Nachmittags - und Abendsonne** für gemütliche Stunden.

Die **Highlights** dieser besonderen Eigentumswohnung werden Sie begeistern:

- Raumhohe Glasfronten in Richtung der Freiflächen

- Top - Markenküche mit Elektrogeräten (Siemens)
- Heizungssteuerung über Smart-Home (Bosch)
- hochwertiger Eichenparkett
- Innenjalousien an allen Türen und Fenstern
- Badezimmer und Toilette auf jeder Etage
- Gartengerätehaus (Biohort)

Diese einmalige Eigentumswohnung liegt **in attraktiver Lage im Herzen des zehnten Bezirks** Favoriten, wo früher das Wiener Traditionsunternehmen Heller Süßigkeiten herstellte.

Der weitläufige Wohnpark besteht aus fünf Bauteilen mit 8 Stiegen, die durch einen **großzügigen Grünraum** miteinander verbunden sind.

Auf dem gesamten Wohnpark-Areal laden begrünte Ruhezeiten mit Sitzgelegenheiten zum entspannten Verweilen ein, ebenso gibt es **zwei Kinderspielplätze**.

Diverse Gemeinschaftsräume wie ein **großer Partyraum** sowie ein **Indoor-Spielplatz**, **Fahrrad - und Kinderwagenräume** sowie eine **Waschküche** stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

LAGE:

Die Erreichbarkeit der Wohnung ist ausgezeichnet.

Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahnstationen der Linien 1,6,11 und 18. Die U-Bahn Linie U1, mit der Sie schnell das Stadtzentrum erreichen oder auch die Schnellbahnstation



Matzleinsdorferplatz liegen in Ihrer nahen Umgebung.

Ebenso sorgen mehrere Buslinien für eine gute Anbindung.(7A, 65A, N6)

Die U2 wird in Kürze bis zum Wienerberg verlängert und sorgt dann für eine superschnelle Verbindung durch die ganze Stadt!

Direkt am Areal des Wohnparks befinden sich ein Spar-Supermarkt, ein Bipa Drogeriemarkt, in nächster Umgebung befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Post sowie ein kleines Einkaufscenter.

Das Erholungsgebiet Wienerberg ist nur 15 Gehminuten entfernt und bietet Gelegenheit zum Entspannen sowie zur sportlichen Betätigung auf 14 km langen Wegen und speziellen Laufstrecken.

Beste Infrastruktur mit Shops, Restaurants, Bars und ein Cineplex-Kino befinden sich in den Vienna Twin Towers.

Es gibt ein Angebot an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, unter anderem das BG und BRG sowie die HTL Ettenreichgasse, sowie die Pädagogische Hochschule Grenzackerstraße.

Diese Lage vereint die **Ruhe einer angenehmen Wohngegend** mit der **hervorragenden Anbindung** an das Wiener Stadtzentrum und die **umliegenden Erholungsgebiete**.

Perfekt für Menschen, die das **urbane Leben** lieben und dieses mit **Grün im eigenen Garten** und ausgezeichneten Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute **einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung.

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m



Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap