

## **Exklusives Wohnerlebnis im Herzen Wiens: Stilvolle Maisonette mit eigenem Garten im 3. Bezirk**



**Objektnummer: 8242/72**

**Eine Immobilie von Schweiger Homes GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	110,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	27,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 30,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

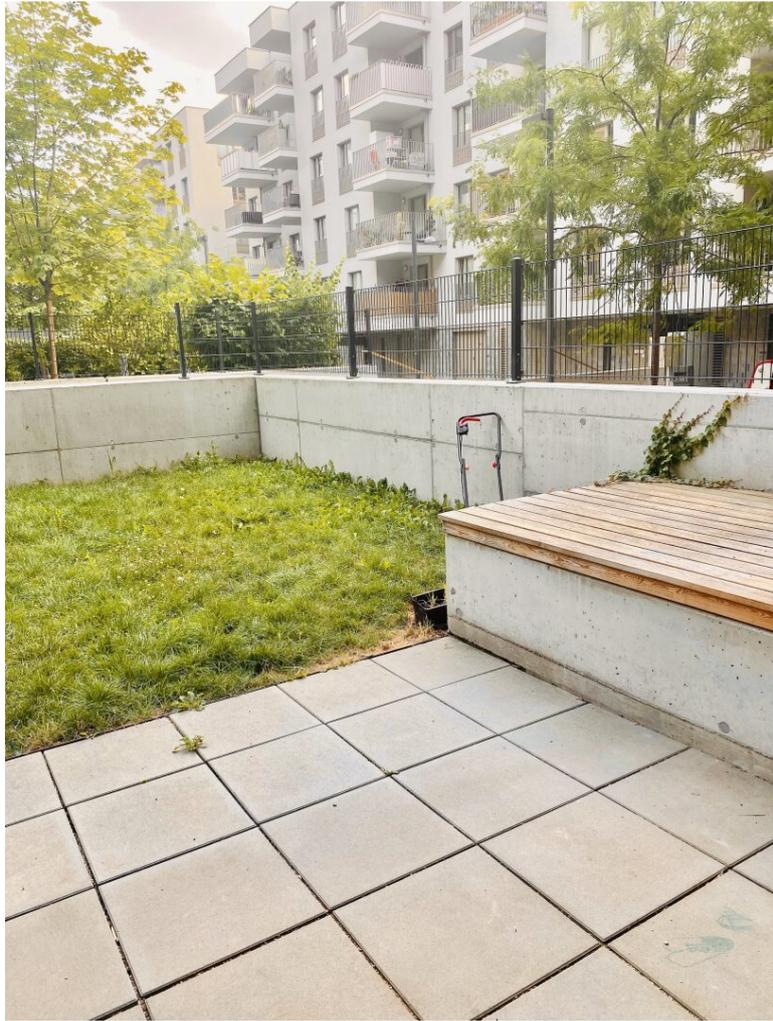
## Ihr Ansprechpartner



**Angela Uljanova**

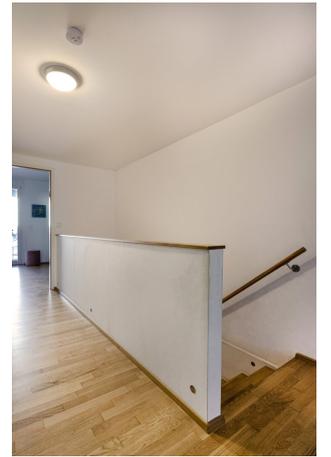
Schweiger Homes GmbH  
Lokalbahnstraße 8  
2620 Neunkirchen









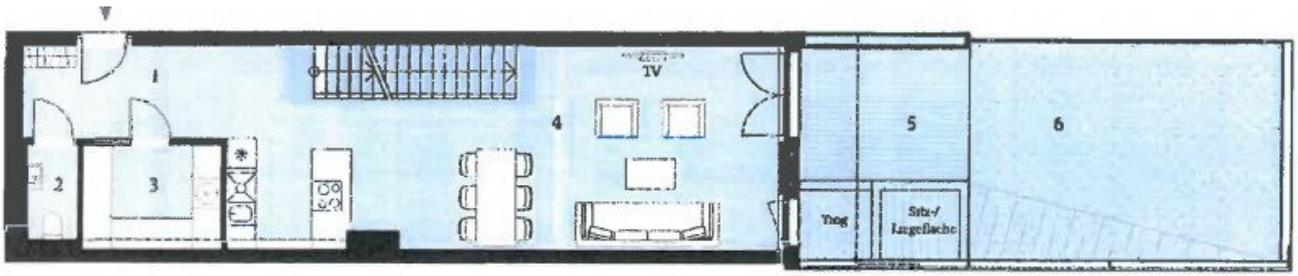




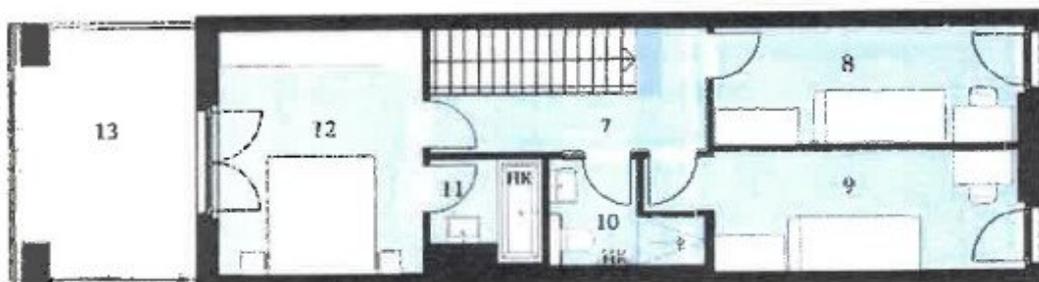








ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Wohnungsbeschreibung

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung vereint modernes Design mit durchdachtem Wohnkomfort und großzügigen Freiflächen. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Familien, Paare oder Pendler, die Wert auf gehobene Wohnqualität legen. Die Bauweise von 2016–2018 garantiert einen zeitgemäßen Standard in Energieeffizienz und Ausstattung.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer, das ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Eine separate Toilette und ein Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche ist das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse (ca 21m<sup>2</sup> NF) und zum privaten Garten (ca 27 m<sup>2</sup>) – ideal für gesellige Stunden oder Entspannung im Grünen.

### 1. Obergeschoss

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das die Rückzugsbereiche der Wohnung beherbergt. Zwei freundliche Kinderzimmer bieten Platz für Spiel und Erholung. Das Elternschlafzimmer besticht durch seinen direkten Zugang zur Loggia und einem eigenen, großzügigen Badezimmer en suite. Eine weitere Toilette mit Dusche komplettiert diese Etage.

## Ausstattung

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Große Fenster mit Dreifachverglasung sorgen nicht nur für eine optimale Schall- und Wärmedämmung, sondern auch für viel Tageslicht in allen Räumen. Die Zentralheizung garantiert ein angenehmes Wohnklima, während die hohen Decken ein großzügiges Raumgefühl vermitteln.

## Freiflächen

Die Freiflächen sind ein absolutes Highlight dieser Wohnung:

- Eine ca. 29 m<sup>2</sup> große Terrasse mit angrenzendem Garten (ca. 27,9 m<sup>2</sup>) erweitert den Wohnbereich ins Freie.

- Eine Loggia (mit ca. 10m<sup>2</sup> im Obergeschoss lädt zum Entspannen oder zu einem gemütlichen Frühstück mit Aussicht ein.

### **Zusätzliche Annehmlichkeiten**

Neben einem eigenen Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum bietet die Wohnanlage eine praktische Fahrradbox. Der barrierearme Zugang zur Wohnung ist ein weiteres Plus, das den Alltag erleichtert.

### **Zielgruppen und Nutzung**

Mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und modernen Ausstattung ist die Wohnung ideal für Familien mit 2–3 Kindern. Dank ihrer Lage und Ausstattung ist sie auch für Anleger, Entwickler oder als Zweitwohnsitz für Pendler attraktiv.

*Dieses Exposé wurde auf Basis der vorliegenden Informationen erstellt. Alle Angaben ohne Gewähr.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap