

**Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung im
Endausbau – Ihr neues Zuhause in drei Monaten
bezugsfertig! | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22835

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,48 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	392.524,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

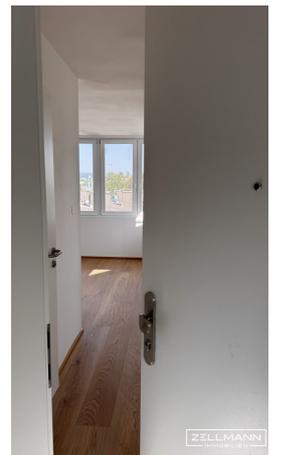


Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

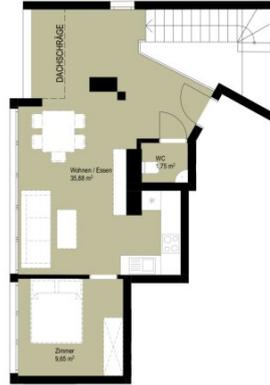






TOP 14

WNF 78,28 m²
TERRASSE 58,07 m²



VORABZUG! PROJEKTÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

In der Grundeausstattung enthalten sind alle Sanitärausstattungsgegenstände im Bad/WC gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Wohnungsgrößen sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.

Maßstab 1:100

Hofwiesengasse 19 Projekt gmbH
A-1120 Wien, Bendiggasse 10-12

Datum: 26.04.23

Format A3

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traum-Dachgeschoss! Diese charmante Maisonette-Wohnung bietet nicht nur modernste Ausstattung, sondern befindet sich im finalen Ausbau – und wird innerhalb von nur 3 Monaten nach einem angenommenen Kaufangebot komplett fertiggestellt. Hier treffen stilvolle Architektur, maximaler Wohnkomfort und lichtdurchflutete Räume aufeinander, um ein einzigartiges Lebensgefühl zu schaffen.

Highlights der Wohnung:

- Moderne, exklusive Ausstattung mit durchdachtem Raumkonzept
- Lichtdurchflutete Räume, die für ein unvergleichliches Wohlfühlambiente sorgen
- Hochwertiger Echtholzparkett – Landhausdielen Eiche
- 3-fach verglaste Fenster (Wärmedämmisolierverglasung) für optimale Energieeffizienz
- Außenjalousien zur Beschattung für perfekten Komfort
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen für zeitloses Design

Besondere Merkmale der Maisonette:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet durchdachte Architektur und intelligente Raumaufteilung.

1. Dachgeschoss: Der erste Eindruck überzeugt: Über den separaten Eingang gelangen Sie in den zentral gelegenen Vorraum, von dem aus alle Räume mühelos erreichbar sind. Ein gemütliches Schlafzimmer bietet den idealen Rückzugsort, während das großzügige Badezimmer dank des Fensters stets von Tageslicht durchflutet ist. Ein Highlight ist die traumhafte Terrasse, die direkt vom Schlafzimmer sowie dem Vorraum zugänglich ist – perfekt für entspannte Stunden im Freien!

2. Dachgeschoss: Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das großzügige und offen gestaltete Wohn- und Küchenareal. Dieser weitläufige Raum bietet viel Platz für Ihre persönliche Gestaltung und schafft den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Ein weiteres Schlafzimmer ergänzt diese Etage – perfekt für Gäste oder als zusätzlicher privater Rückzugsort.

Fertigstellung in 3 Monaten:

Das Beste daran? Ihre zukünftige Traumwohnung befindet sich im letzten Bauabschnitt und wird innerhalb von nur 3 Monaten nach einem Kaufangebot fertiggestellt – ohne Stress oder Bauverzögerungen.

Perfekte Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Zahlreiche Supermärkte sowie charmante kleine Geschäfte und Dienstleister in unmittelbarer Nähe.
- **Kulinarische Highlights:** Entdecken Sie eine Vielfalt an Restaurants und traditionellen Heurigen für jeden Geschmack.
- **Freizeit & Bildung:** Viele Schulen, Kindergärten und der nahegelegene Hörndlwald bieten Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Umgebung.

Wenn Sie Interesse an dieser außergewöhnlichen Wohnung haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Wir stellen Ihnen gerne alle Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Pläne und Fotos zur Verfügung – und stehen Ihnen jederzeit für eine Besichtigung bereit.

Greifen Sie zu und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause!

WICHTIG:

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](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap