

Charmante Maisonette mit großzügiger Terrasse in Bestlage von Währing



Objektnummer: 183663397

Eine Immobilie von Lagun Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,66 m ²
Nutzfläche:	117,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	183,27 €
USt.:	18,33 €
Provisionsangabe:	

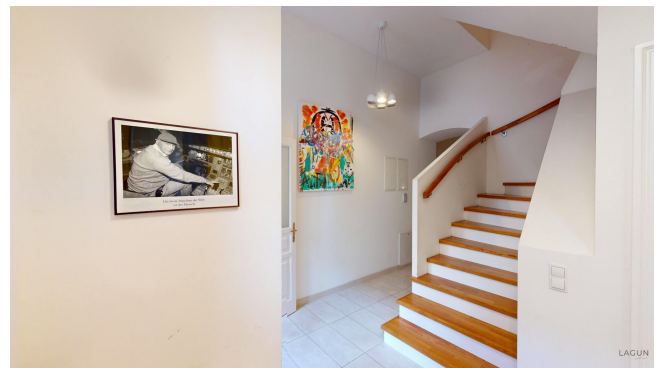
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

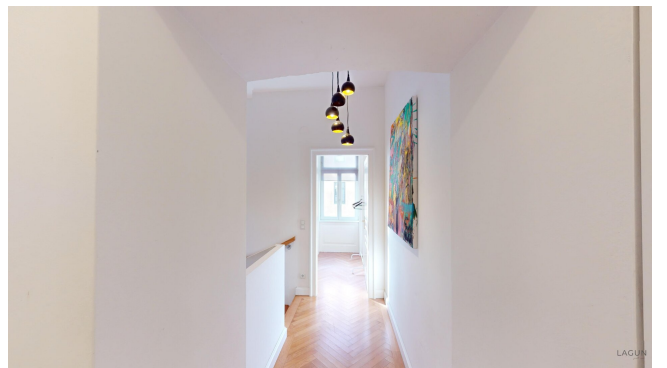
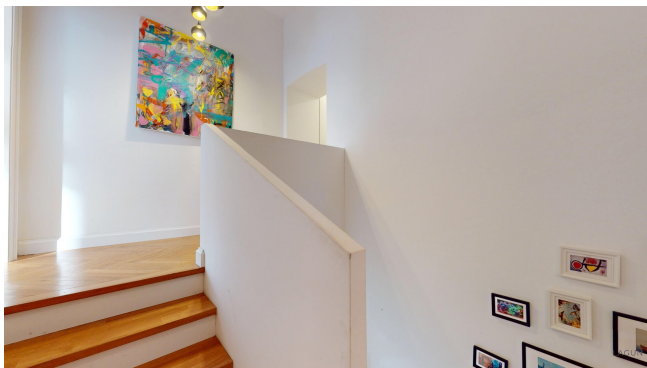
Ihr Ansprechpartner



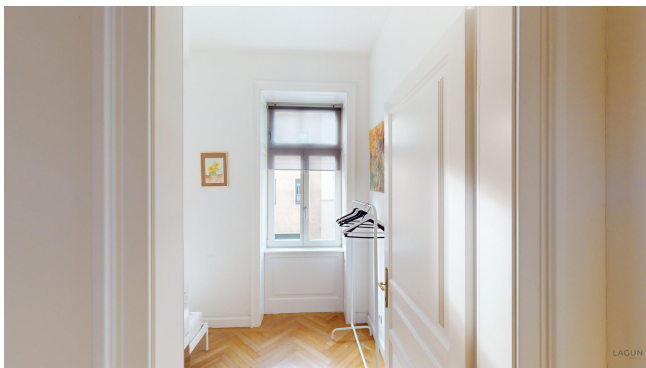
Ing. Mahmod Farokhnia

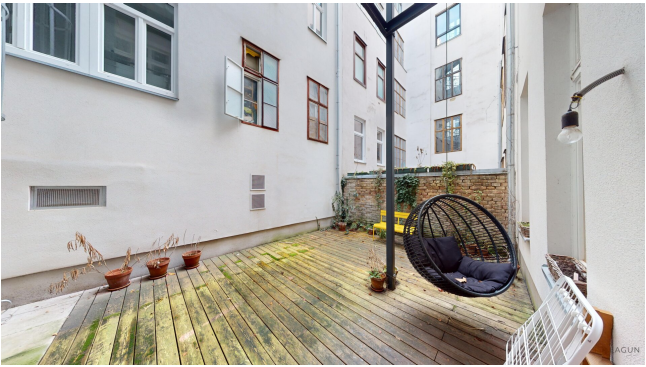


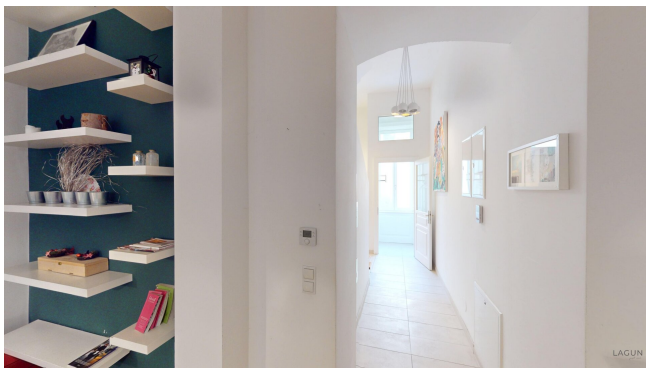








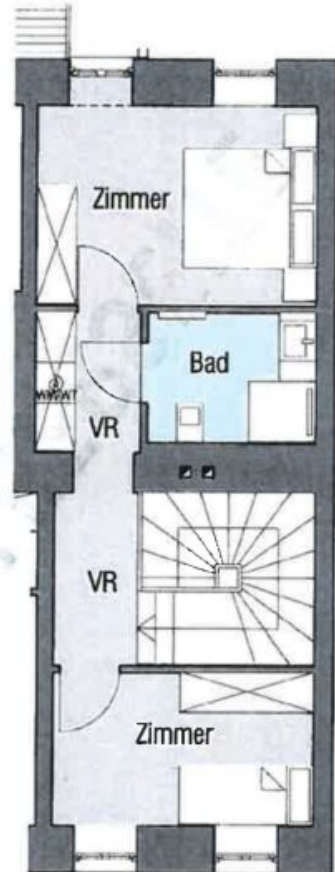








N
 erdgeschoß



1.obergeschoß





LACUN



LAGUN

Objektbeschreibung

Charmante Maisonette mit großzügiger Terrasse in Bestlage von Währing!

[3D Rundgang](#)

Diese exklusive Maisonette-Wohnung bietet ein einzigartiges Wohngefühl in einem stilvollen Gründerzeit-Altbau aus dem 19. Jahrhundert, der 2017 hochwertig saniert wurde. Auf zwei Ebenen überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, zeitlos elegantes Design und eine großzügige Terrasse – ein wahres Juwel in unmittelbarer Nähe des Währinger Parks.

Highlights der Wohnung:

- **Großzügige 31 m² Terrasse** – Perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Moderne Wohnküche** mit direktem Terrassenzugang
- **2 Schlafzimmer auf der oberen Ebene** – Rückzugsorte für erholsamen Schlaf
- **Fußbodenheizung & hochwertige Materialien** – Edles Parkett & Feinsteinzeugfliesen
- **Sofort beziehbar & stilvoll möbliert** – Einziehen und wohlfühlen!
- **Kellerabteil inklusive**

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (53,59 m²):** Vorraum, WC, Abstellraum, Wohnküche mit Terrasse
- **1. Obergeschoss (33,07 m²):** 2 Schlafzimmer, Bad mit WC, Vorraum

Perfekte Lage & Infrastruktur:

Diese trendige Wohngegend besticht durch ihre hervorragende Anbindung:

- **Öffis** – Bus 37A & 40A fast vor der Haustüre, U-Bahn-Stationen Volksoper & Nußdorfer Straße in Gehweite
- **Einkaufsmöglichkeiten & Kulinarik** – Kutschkermarkt & diverse Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- **Erholung** – Währinger Park (250 m) & Türkenschanzpark für Freizeit & Sport

Energieeffizienz:

- HWB: **C** (81,7 kWh/m²a)
- fGEE: **C** (1,62)

Kaufpreis & Nebenkosten:

- **Kaufpreis:** € 499.000
- **Betriebskosten:** € 183,27 / Monat
- **Reparaturrücklage:** € 89,92 / Monat
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Maisonette begeistern – **Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin!**

Ansprechpartner: Ing. Mahmod Farokhnia

+43 664 426 1306 | m.farokhnia@lagun-real.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nähere Informationen erhalten Sie nach Online-Anforderung des gegenständlichen Exposés.

"Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten die Interessen beider Vertragspartner."

"Alle oben ersichtlichen Angaben wurden uns von dem/der Eigentümer/in zur Verfügung gestellt."

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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 <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap