

## **Exklusive Maisonette in einer der schönsten Lagen Wiens!**



**Objektnummer: 5853**

**Eine Immobilie von Noblessereal Karasinski KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 2007                 |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 155,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                    |
| <b>WC:</b>               | 3                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                    |
| <b>Garten:</b>           | 325,00 m²            |
| <b>Keller:</b>           | 7,38 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 47,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.990.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 342,85 €             |
| <b>Heizkosten:</b>       | 232,87 €             |
| <b>USt.:</b>             | 80,86 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Sara Karasinski - Filipisky, BA**

Noblessereal Karasinski KG  
Fritz-Kandl-Gasse 9 / 21  
1210 Wien

T +43 660 7051331

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









































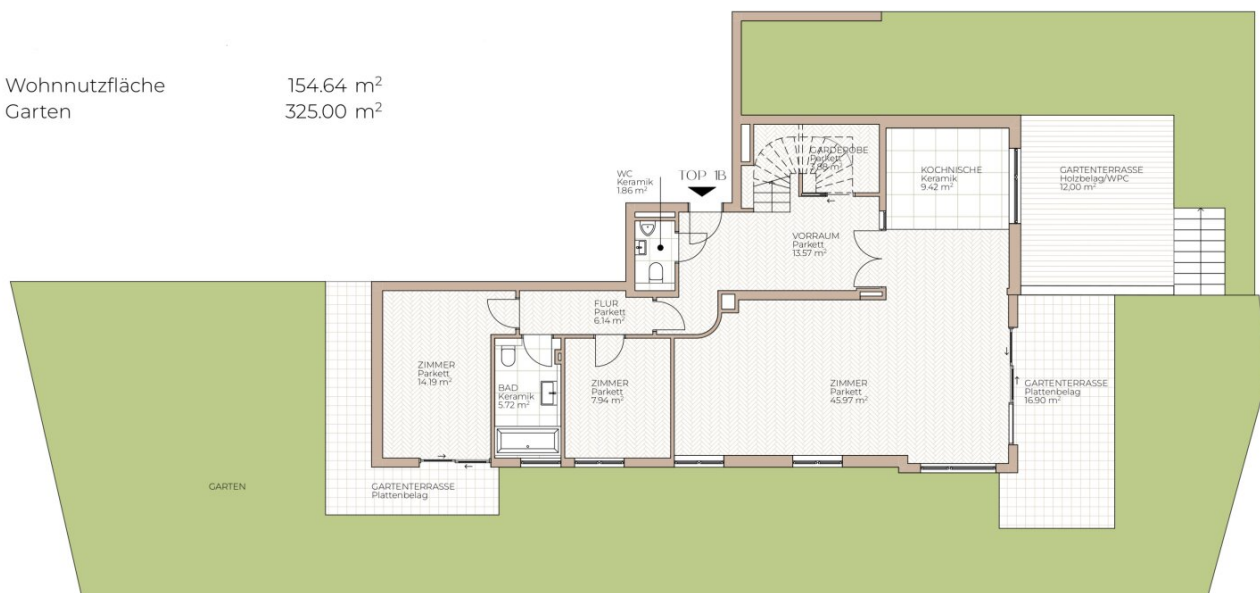




Bellevuestrasse  
1190 Wien

Wohnnutzfläche  
Garten

154.64 m<sup>2</sup>  
325.00 m<sup>2</sup>



A4 | R 1:125



Bellevuestrasse  
1190 Wien

Wohnnutzfläche  
Garten

154.64 m<sup>2</sup>  
325.00 m<sup>2</sup>



A4 | R 1:125





## Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette mit Traumblick über Wien – Ruhe, Stil & Privatsphäre in Bestlage

Inmitten der begehrten Bellevuestraße, oberhalb des Kaasgrabens, eingebettet zwischen Villen und Weinbergen, befindet sich diese geschmackvoll eingerichtete, ca. 155m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Maisonette mit ca. 325m<sup>2</sup> Garten, 2 Terrassen, einer privaten Sauna, sowie einem Outdoor-Jacuzzi mit Blick auf die Weinberge. Wer auf der Suche nach absoluter Ruhelage ist, ist hier genau richtig!

Ein durchdachtes Raumkonzept erstreckt sich über die gesamte Wohnfläche. Großzügige Fensterfronten, edle Materialien und stilvolle Ausstattung – ideal für Paare oder Familien.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

EG

- großzügiges, zentral angelegtes Entree,
- Wohnzimmer mit modern ausgestatteter Küche und einem großen Wohn- / Essbereich mit Zugang auf die verglaste Terrasse und den herrlichen Garten direkt angrenzend an die Döblinger Weinberge
- Kinderzimmer mit Ausgang in den Garten
- separates Tageslicht-Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- Gäste-/Arbeitszimmer
- separate Gästetoilette mit Handwaschbecken und Pissoir.
- Garderobe unter dem Stiegenaufgang

OG

- Masterbedroom mit abgetrennter Garderobe samt
- Tageslicht-Bad en suite mit großer Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und Aussenzugang zur Sauna!
- separate Toilette
- Waschraum mit Waschmaschine und Trockner

- Kellerabteil mit ca 8m<sup>2</sup>

Optional befinden sich in der Garage, 2 großzügige XL-Garagenstellplätze mit E-Lade-Station welche separat erworben werden können. (je Stellplatz, EUR 49.000,-)

Highlights dieser Immobilie:

- Ausstattungshighlights: Bioethanol-Kamin, elektronische Beschattung an der Terrassenüberdachung, Sauna, Outdoor-Jacuzzi, Echtholz-Parkett in Wohnräumen, zeitlose, moderne Fliesen in Nassräumen, hochwertige Küche mit einer Keramikarbeitsplatte in Marmoroptik inkl. sämtlicher Elektrogeräte, Weinkühler und moderner Möblierung.
- Outdoor-Highlights: Whirlpool, Rasenmäroboter, elektrische Beschattung, Außenrollläden & Alarmanlage
- Smart Living-Highlights: Elektronisches Zugangssystem (Fingerprint, App-Steuerung), E-Ladestation in der Garage, Cloud-basiertes Geofencing, automatisierte Bewässerungsanlage mit Appsteuerung und automatischer Wettervorhersage für einen nachhaltigen Betrieb,

Eine Wohnlage, wie man sie auf dem Bilderbuch kennt, an einer der exklusivsten Adressen Wiens – ruhig, grün und dennoch stadtnah. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Sieveringer Straße, das Einkaufszentrum Q19 oder öffentliche Verkehrsmittel (Bus 39A). Spaziergänge durch die Weinberge, ein Glas Wein beim Heurigen oder der Blick auf das Lichtermeer der Stadt – all das ist hier täglicher Luxus.

Kosten:

Kaufpreis Wohnung: € 1.990.000,-

Kaufpreis XL Garagenstellplatz: je Stellplatz € 49.000,-

Monatliche BK inkl. UST für Wohnung und 2 Garagenstellplätzen derzeit ca. € 410,84

Reparaturrücklage derzeit monatlich ca. € 211,45

Derzeitige Kosten für Heizung inkl. UST monatlich ca. € 279,44

Nebenkosten bei Kauf:

Kaufvertragserrichtung / Treuhändische Abwicklung mittels Anwalt oder Notar je nach Vereinbarung (Gerne unterstützen wir Sie mit der Auswahl eines Treuhänders)



Grunderwerbssteuer 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Zusätzliche Kosten im Falle einer Finanzierung direkt in Absprache mit der finanzierenden Bank

Provision lt. Maklerverordnung 3% des vereinbarten Kaufpreises zuzüglich 20% UST

Wünschen Sie einen persönlichen Besichtigungstermin?

Gerne stehen wir Ihnen nach Vereinbarung zur Verfügung. Sie erreichen uns per Mail unter [office@noblesse-real.com](mailto:office@noblesse-real.com) oder telefonisch.

Frau Karasinski-Filipsky, BA [+43 660 705 1331](tel:+436607051331)

Frau DI Karasinski [+43 676 925 22 22](tel:+436769252222)

Aufgrund wiederkehrender Vermittlungstätigkeit, weisen wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis und Doppelmaklertätigkeit hin. Sämtliche Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und zur Verfügung gestellten Unterlagen der Abgeber oder beauftragten Dritten, Noblessereal Karasinski KG übernimmt keinerlei Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap