

**Maisonette aus 2 zusammengelegten Wohnungen mit
Tiergartenblick + 2 Garagenplätze**



Objektnummer: 4562

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,51 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Betriebskosten:	384,01 €
Heizkosten:	260,00 €
USt.:	99,10 €
Provisionsangabe:	

89.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

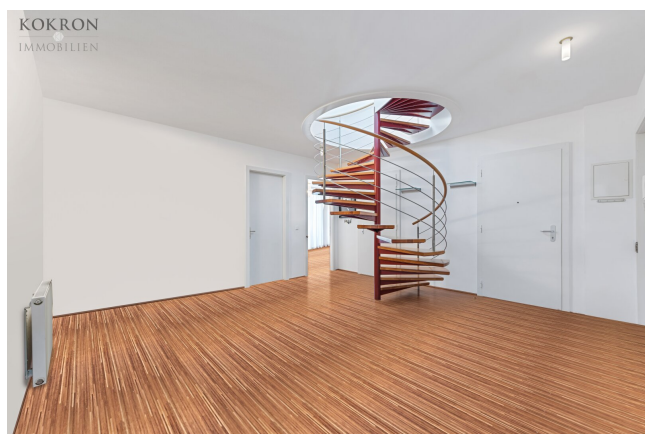
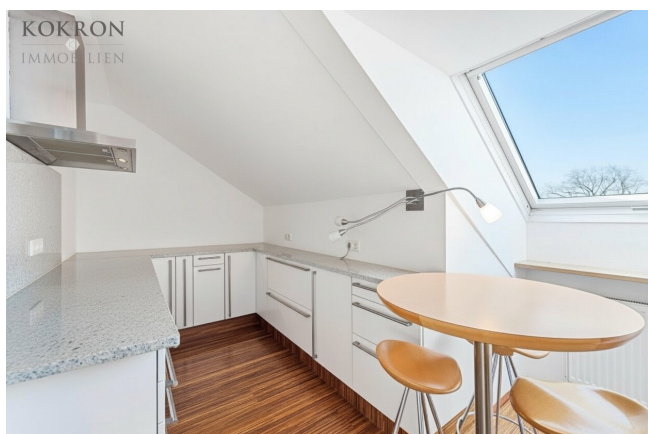


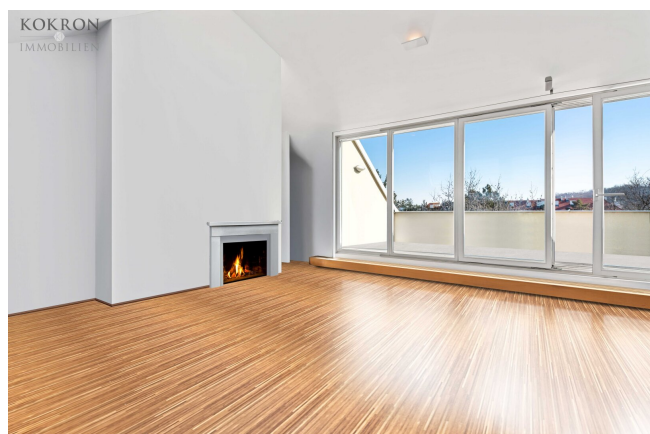
Iles Hakimov

Kokron Immobilien e.U.

KOKRON
IMMOBILIEN













KOKRON

IMMOBILIEN

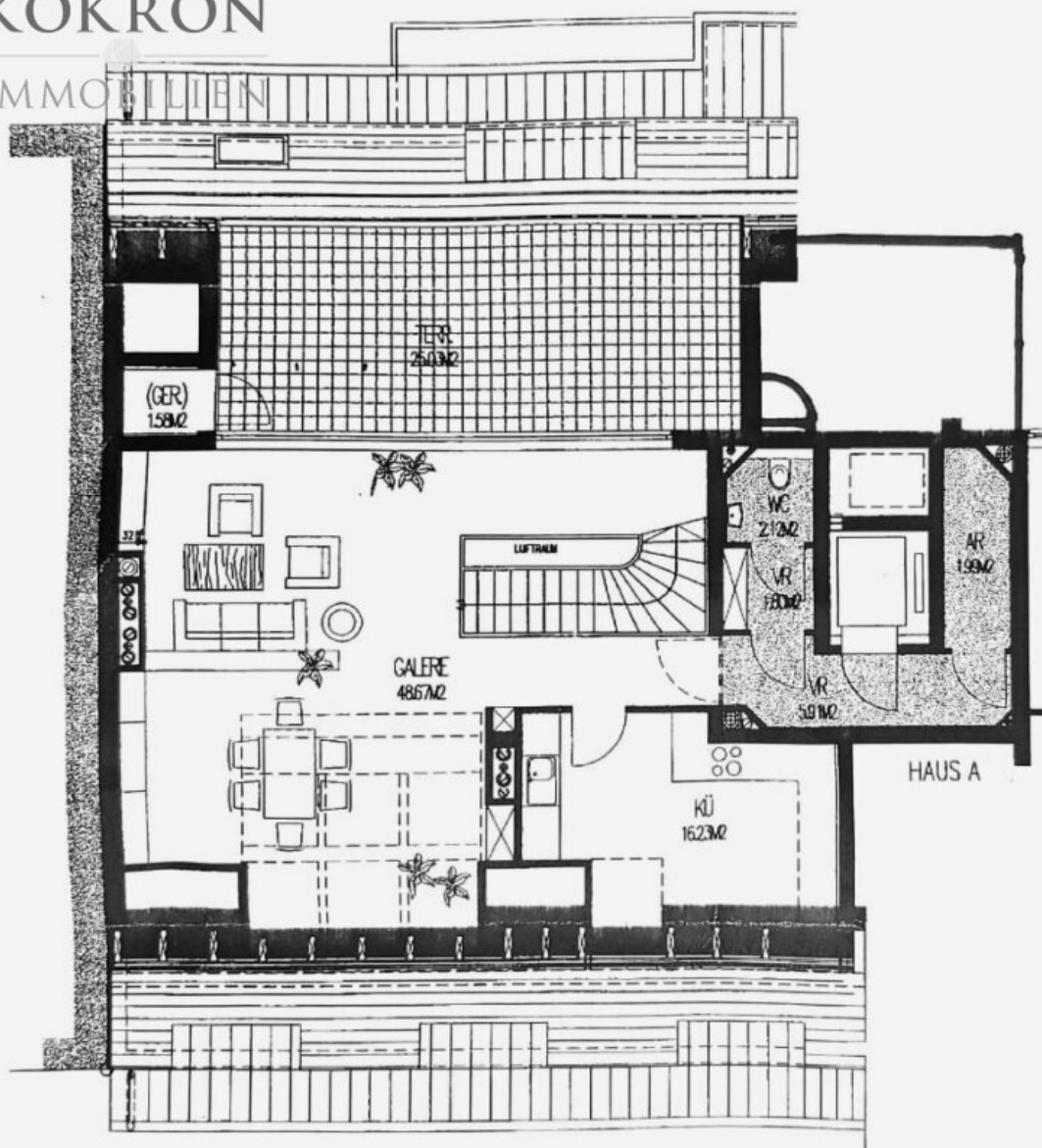


**WOHNNUTZFL.:
TERRASSE DG.-**

ARCHITEXT DIPL.-ING. JOHANN AUSI

KOKRON

IMMOBILIEN



HAUS A

216,08 M²
: 25,03 M²

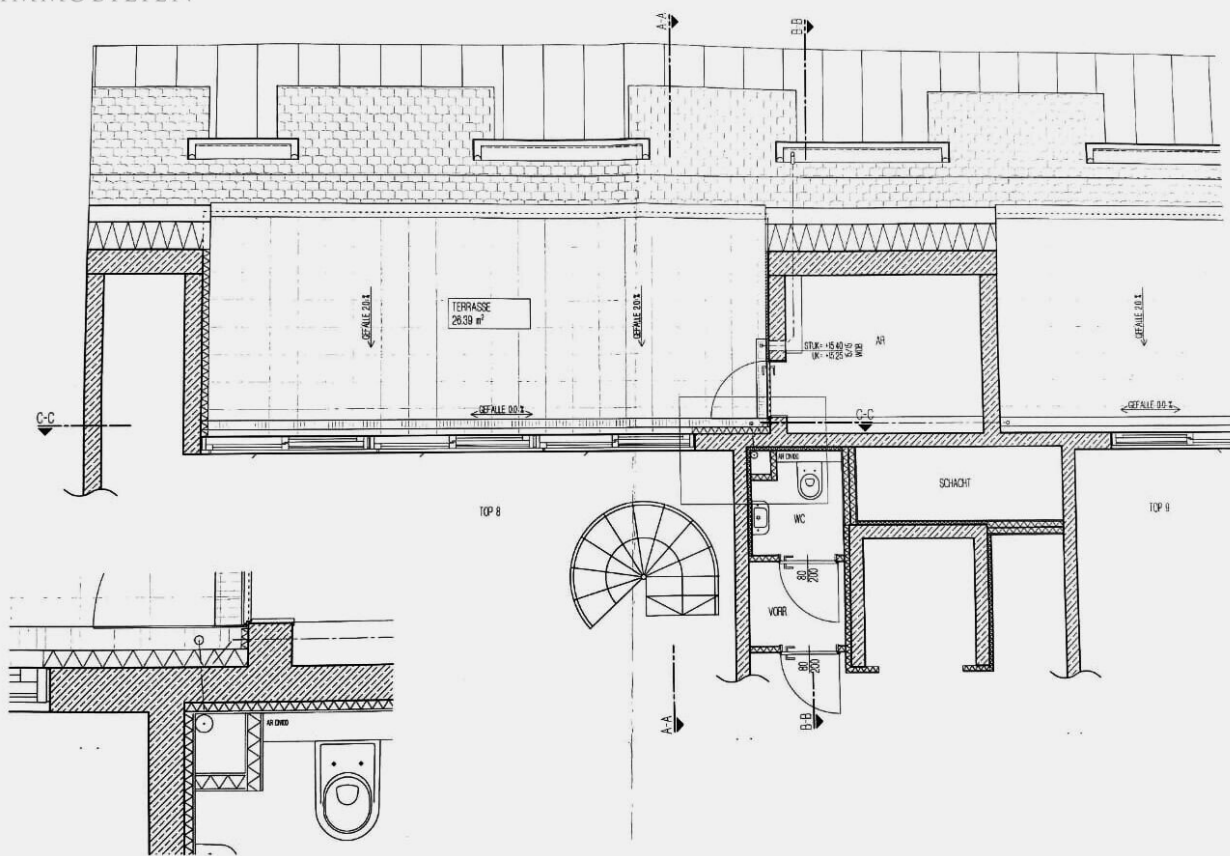
GLORIETTEGASSE 6
 61

(VORBEREITUNG TECHN.-U. GESTALT.-ÄNDERUNGEN)

1 2 3 4M

GRUNDRISS 1 : 100

5.6.03



Objektbeschreibung

Maisonette aus 2 zusammengelegten Wohnungen mit Tiergartenblick + 2 Garagenplätze

Die Maisonette entstand aus der **Zusammenlegung** von ursprünglich **zwei eigenständigen Wohnungen**. Aufgrund der vorhandenen **separaten Eingänge**, der durchdachten Grundrissstruktur sowie der technischen Voraussetzungen besteht jederzeit die Möglichkeit, die Einheiten wieder in **zwei unabhängige Wohnungen zu trennen**.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige, ca. 19,59 m² große, südostseitig ausgerichtete Terrasse, die einen herrlichen Grün- und Fernblick bietet.

Dem großzügigen Apartment sind **zwei PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** sowie **zwei Kellerabteile** zugeordnet. Dank der **drei separaten Eingänge** bietet die Immobilie eine außergewöhnliche Flexibilität und ermöglicht unter anderem die ideale **Kombination von Wohnen und Arbeiten**, etwa durch die Einrichtung eines eigenen Büros.

Die Maisonette verfügt über insgesamt **fünf Zimmer, eine Küche, drei WCs** (davon zwei separat) sowie **zwei Bäder**, eines davon ausgestattet mit **Dusche, Whirlpool und Sauna**. Die Raumaufteilung stellt sich wie folgt dar:

Vom Stiegenhaus aus betreten Sie das Vorzimmer im ersten Dachgeschoss. Auf dieser Ebene befinden sich vier separat begehbare Zimmer, **zwei Badezimmer**, ein **Waschraum sowie ein WC**.

Über eine innenliegende Stiege oder bequem mit dem **Lift** gelangen Sie in das zweite Dachgeschoss. Dieses bietet Zugang zur **Küche, zu einem großzügigen, rund 48,67 m² großen Wohnsalon**, einem Abstellraum sowie einem Gäste-WC. Der lichtdurchflutete Wohnsalon öffnet sich direkt zur **großzügigen Terrasse mit beeindruckendem Fern- und Grünblick**.

Mit **dem Lift** gelangen Sie auch in das Kellergeschoss und die Tiefgarage. Dank der guten Zimmeraufteilung ist die Immobilie für große Familien **sehr gut geeignet!**

Die Highlights:

- Absolute Ruhelage
- Exklusive Gegend der Immobilie, einige berühmte Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar

- Große nicht einsehbare Terrasse
- Drei separate Eingänge (2. DG mit Lift)
- Sauna und Whirlpool
- Vollausgestattete Küche
- Zwei PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Zwei Kellerabteile
- Die Garage sowie die Kellerabteile sind direkt von der Wohnung aus per Lift erreichbar
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Offener Kamin
- Fenster mit 2-fach Isolierverglasung

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!

Herr Iles Hakimov

[+436765103357](tel:+436765103357)

Besichtigung

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende zur Verfügung. Lediglich Anfragen mit **vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse** können

unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap