Wunderbare 118 m² ! Maisonetten - GARTEN - Wohnung mit 4 Zimmern, LOGGIA plus 2 Garagenstellplätze

Terrasse_kleiner Garten

Objektnummer: 7939/2300160786

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	28,00 m²
Keller:	3,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,12 kWh / m² * a
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	402,00 €
Sonstige Kosten:	43,00 €

Provisionsangabe:

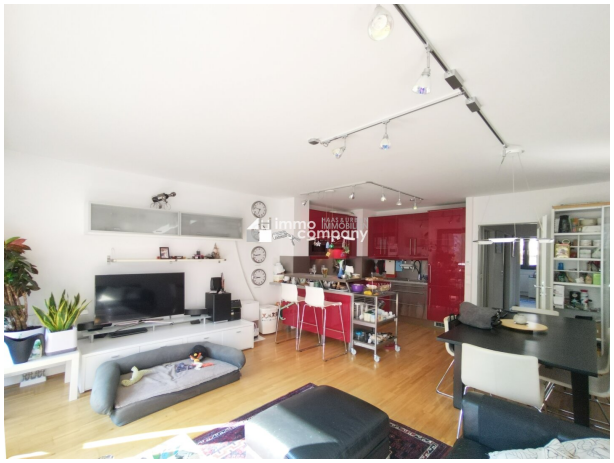
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

immo company
HAAS & URBAN IMMOBILIEN



Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wohnen wie in einem eigenen Haus und das mitten in der Stadt?

Das ist in dieser großen, hellen **Maisonettenwohnung** mit viel Freiraum möglich!

Diese charmante **Gartenwohnung** bietet auf **zwei Ebenen** ausreichend Platz für eine FAMILIE - oder als praktische ATELIER-Wohnung zur angenehmen Verbindung von **Wohnen und Arbeiten.**

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Räume, die auch ideal gewerblich genutzt werden können (Massage, Schneiderei, Kursräume, Nagelstudio, Yoga, Büro.....)

Der **Garten und die Terrasse im Erdgeschoss** und die **große Loggia im Obergeschoss**, die besondere **Raumhöhe** (**3,2 Meter**) und die **raumhohen Glasfronten** machen diese Wohnung so besonders!

Zur Wohnung gehören **2 Garagenstellplätze** - Parkplatz suchen gehört also der Vergangenheit an!

Die Wohnung betritt man durch einen **separaten, eigenen Eingang** vom begrünten, ruhigen Innenhof der Wohnhausanlage aus.

Das Erdgeschoss kann als Wohnraum, eigenständige Wohneinheit für Jung oder Alt oder zum Arbeiten genutzt werden.

Die **hohen Räume mit viel Lichteinfall** und den großen, komplett verglasten Fensterflächen bieten **einzigartigen Loftcharakter.**

Im **Erdgeschoss** befinden sich auf fast **61 m²** diese Räumlichkeiten:

Vorraum, ca. 14,6 m²

Bad mit Dusche und WC, ca. 3,9 m²

Büro, ca. 12,6 m²

Atelier, ca. 29,8 m²

Vom Atelier gelangt man direkt auf die überdachte **Terrasse mit etwa 11 m²** und in den **Garten mit ca. 28 m².**

Über eine Treppe mit hochwertigem Parkettbelag gelangt man in den **oberen Wohnbereich** mit etwa **57 m².**

Hier befinden sich diese Räume:

Flur, ca. 4,4 m²

Schlafzimmer, ca. 14,5 m²

Badezimmer mit Wanne, ca. 4,8 m²

separates WC, ca. 2,3 m²

Wohnküche, ca. 31,2 m²

Von der hellen Wohnküche gelangt man auf die geschützte **Loggia mit etwa 7,4 m²**.

Die Ausrichtung nach Südwesten sorgt mit wunderbarer **Nachmittags - und Abendsonne** für gemütliche Stunden.

Die **Highlights** dieser besonderen Eigentumswohnung werden Sie begeistern:

- Raumhohe Glasfronten in Richtung der Freiflächen

- Top - Markenküche mit Elektrogeräten (Siemens)
- Heizungssteuerung über Smart-Home (Bosch)
- hochwertiger Eichenparkett
- Innenjalousien an allen Türen und Fenstern
- Badezimmer und Toilette auf jeder Etage
- Gartengerätehaus (Biohort)

Diese einmalige Eigentumswohnung liegt **in attraktiver Lage im Herzen des zehnten Bezirks** Favoriten, wo früher das Wiener Traditionsunternehmen Heller Süßigkeiten herstellte.

Der weitläufige Wohnpark besteht aus fünf Bauteilen mit 8 Stiegen, die durch einen **großzügigen Grünraum** miteinander verbunden sind.

Auf dem gesamten Wohnpark-Areal laden begrünte Ruhezonen mit Sitzgelegenheiten zum entspannten Verweilen ein, ebenso gibt es **zwei Kinderspielplätze**.

Diverse Gemeinschaftsräume wie ein **großer Partyraum** sowie ein **Indoor-Spielpatz**, **Fahrrad - und Kinderwagenräume** sowie eine **Waschküche** stehen allen Bewohnern zur Verfügung.

LAGE:

Die Erreichbarkeit der Wohnung ist ausgezeichnet.

Fußläufig erreichen Sie die Straßenbahnstationen der Linien 1,6,11 und 18. Die U-Bahn Linie U1, mit der Sie schnell das Stadtzentrum erreichen oder auch die Schnellbahnstation

Matzleinsdorferplatz liegen in Ihrer nahen Umgebung.

Ebenso sorgen mehrere Buslinien für eine gute Anbindung.(7A, 65A, N6)

Die U2 wird in Kürze bis zum Wienerberg verlängert und sorgt dann für eine superschnelle Verbindung durch die ganze Stadt!

Direkt am Areal des Wohnparks befinden sich ein Spar-Supermarkt, ein Bipa Drogeriemarkt, in nächster Umgebung befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, die Post sowie ein kleines Einkaufscenter.

Das Erholungsgebiet Wienerberg ist nur 15 Gehminuten entfernt und bietet Gelegenheit zum Entspannen sowie zur sportlichen Betätigung auf 14 km langen Wegen und speziellen Laufstrecken.

Beste Infrastruktur mit Shops, Restaurants, Bars und ein Cineplexx-Kino befinden sich in den Vienna Twin Towers.

Es gibt ein Angebot an Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe, unter anderem das BG und BRG sowie die HTL Ettenreichgasse, sowie die Pädagogische Hochschule Grenzackerstraße.

Diese Lage vereint die **Ruhe einer angenehmen Wohngegend** mit der **hervorragenden Anbindung** an das Wiener Stadtzentrum und die **umliegenden Erholungsgebiete**.

Perfekt für Menschen, die das **urbane Leben** lieben und dieses mit **Grün im eigenen Garten** und ausgezeichneten Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute **einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderschönen Wohnung.

Ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap