Urban. Grün. Modern. Ihre Traum Maisonettewohnung!

Objektnummer: 8014/267

Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH

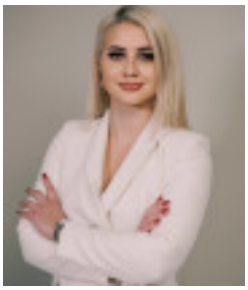
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 300,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	352,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



BA Rafaela Simic

FiFu24 Immobilien GmbH
Wiedner Gürtel 9-13 | Turm 24 | 19 OG | 1100 Wien
1100 Wien

T +43 6763802529

Plan

Ground Floor Building 1

Floor 1 Building 1

Objektbeschreibung

Objektdetails:

- Wohnfläche: ca. 90 m²
- Zimmer: 3 lichtdurchflutete Räume + extra Küche
- Zusatzfläche: Kellerabteil (ca. 3 m²)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung bietet alles, was das Herz begehrt: Stil, Komfort und eine Atmosphäre, die zum Verlieben einlädt. Lassen Sie sich begeistern von einer Raumaufteilung, die clever gestaltet ist, und von einer Lage, die Ihren Alltag erleichtert.

Highlights, die begeistern:

Erste Ebene – Hier spielt das Leben:

- Ein Wohnzimmer, das Sie mit seinem warmen Holzboden und offenen Schnitt empfängt. Hier wird jeder Moment besonders
- Ein großzügiger Essbereich, der zum Verweilen einlädt – ob mit Familie, Freunden oder allein mit einem guten Buch
- Eine praktische Küche in U-Form, in der das Kochen zum Erlebnis wird
- Ein Gäste-WC
- Ein Vorraum, der als zentrale Schnittstelle dient und genügend Platz für Garderobe und Co. bietet

Zweite Ebene – Ihre private Ruheoase:

- Ein großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum – Platz für all Ihre Träume (und Outfits!).
- Ein Kinderzimmer, das genauso gut als kreativer Rückzugsort oder Homeoffice genutzt werden kann.
- Ein Bad mit Badewanne, das für Entspannung nach langen Tagen sorgt.

- Ein Abstellraum, der Ihnen das Leben leichter macht.

Und das Beste: Die Möbel bleiben in der Wohnung – Sie können sofort einziehen!

Modernisiert und zukunftssicher:

- Heizungsart: Fernwärme – kosteneffizient und umweltbewusst

- Sprechanlage und Fenster: Frisch ausgetauscht im Jahr 2021.

- Grüner Innenhof: Eine Oase mitten in der Stadt – mit Spielplatz für die Kleinen und Gemeinschaftsraum für gesellige Runden.

Warum diese Wohnung?

Weil sie alles bietet, was Sie brauchen, und noch viel mehr:

- Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Lidl, DM) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

- Perfekte Anbindung: Die Busstation Herzgasse direkt vor der Tür bringt Sie überallhin.

- Familienfreundlich: Schulen und Parks in unmittelbarer Nähe machen diese Wohnung zum idealen Zuhause.

Die Kombination aus modernem Komfort, zentraler Lage und einem fairen Preis macht diese Wohnung zu einer absoluten Seltenheit.

Rafaela Simic – Ihre Ansprechpartnerin

- **Telefon:** 0676 380 25 29

- **E-Mail: r.simic@immofuchsgruppe.com**

- **Gerne auch per WhatsApp erreichbar!**

Warum noch warten?

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – und erleben Sie diese besondere Wohnung selbst.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap