

**5-Zimmer Maisonette-Wohnung mit über 67 m<sup>2</sup> Terrassen  
| 1190 Wien**



Wohnküche

**Objektnummer: 6729/822**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	145,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,55
<b>Gesamtmiete</b>	2.990,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.181,27 €
<b>Kaltmiete</b>	2.579,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	324,21 €
<b>Heizkosten:</b>	114,31 €
<b>USt.:</b>	296,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12

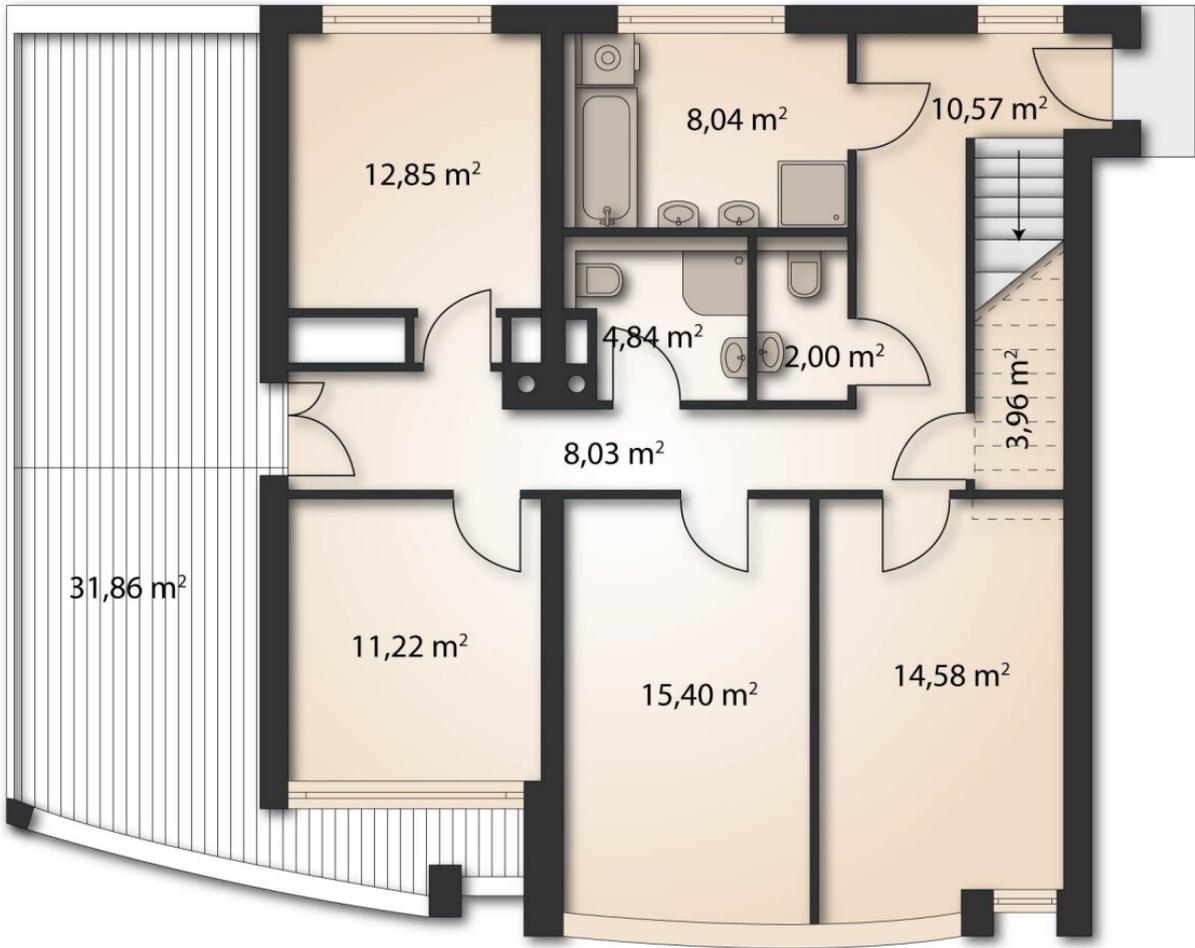


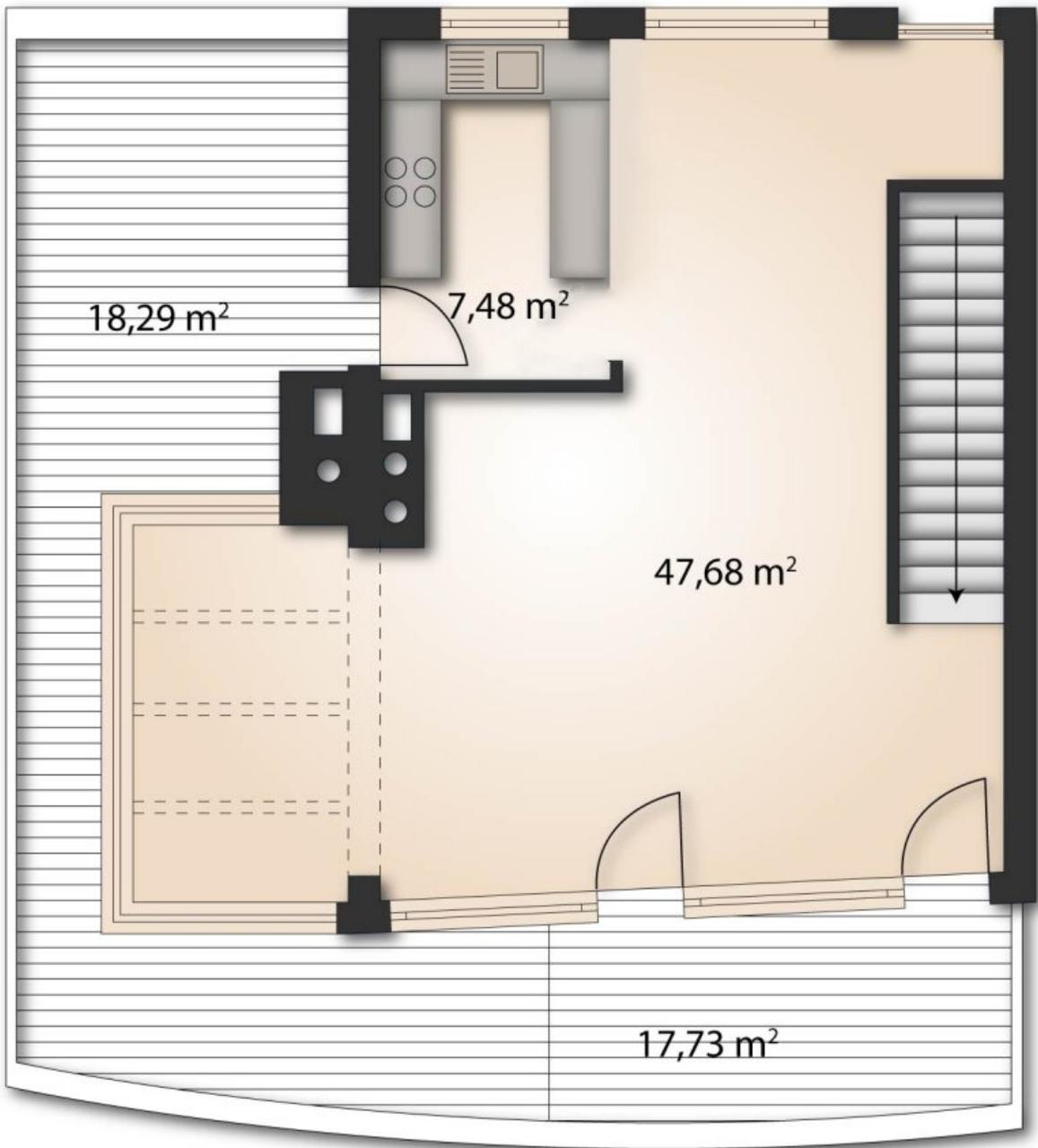












# Objektbeschreibung

## Über die Wohnung

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt mit einer intelligenten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und großzügigen Freiflächen.

### Untere Ebene – Eingang, Privaträume & Entspannung

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen gut strukturierten Bereich, der als privater Rückzugsort dient. Hier befinden sich mehrere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Zwei ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Badewanne und Dusche – sowie ein separates WC sorgen für Komfort. Ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight dieser Etage ist die weitläufige Terrasse, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignet.

### Obere Ebene – Großzügiges Wohnen mit Terrasse

Über eine Treppe gelangt man in die obere Ebene, die den Mittelpunkt des Wohnens bildet. Der offene Wohn- und Essbereich wird durch große Fensterflächen mit Licht durchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre. Die Küche ist funktional gestaltet und harmonisch in den Wohnbereich integriert. Eine große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für gemütliche Momente unter freiem Himmel.

## Die Raumaufteilung im Detail

im 2. Obergeschoss

- Vorzimmer mit ca. 10,57 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 14,58 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 15,40 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 11,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 12,85 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit ca. 8,04 m<sup>2</sup>

- WC mit ca. 2,00 m<sup>2</sup>
- Gang mit ca. 8,03 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit ca. 3,96 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 31,86 m<sup>2</sup>

im 3. Obergeschoss

- Wohnzimmer mit 47,68 m<sup>2</sup>
- Küche mit 7,48 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit ca. 36,02 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap