Großzügige 5-Zimmer Maisonette mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 4809

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,13 m²
Nutzfläche:	182,06 m²
Terrassen:	1
Garten:	58,10 m²
Kaufpreis:	597.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

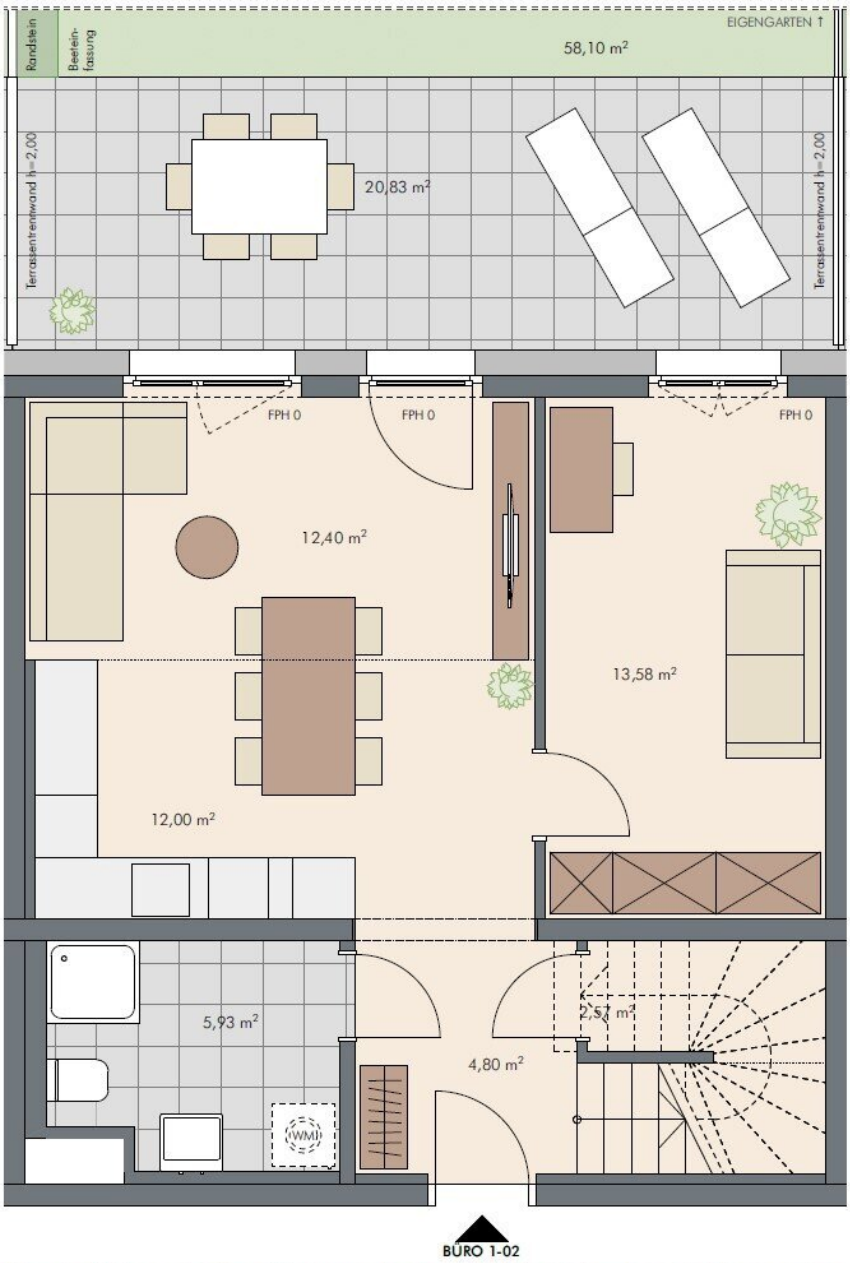
Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

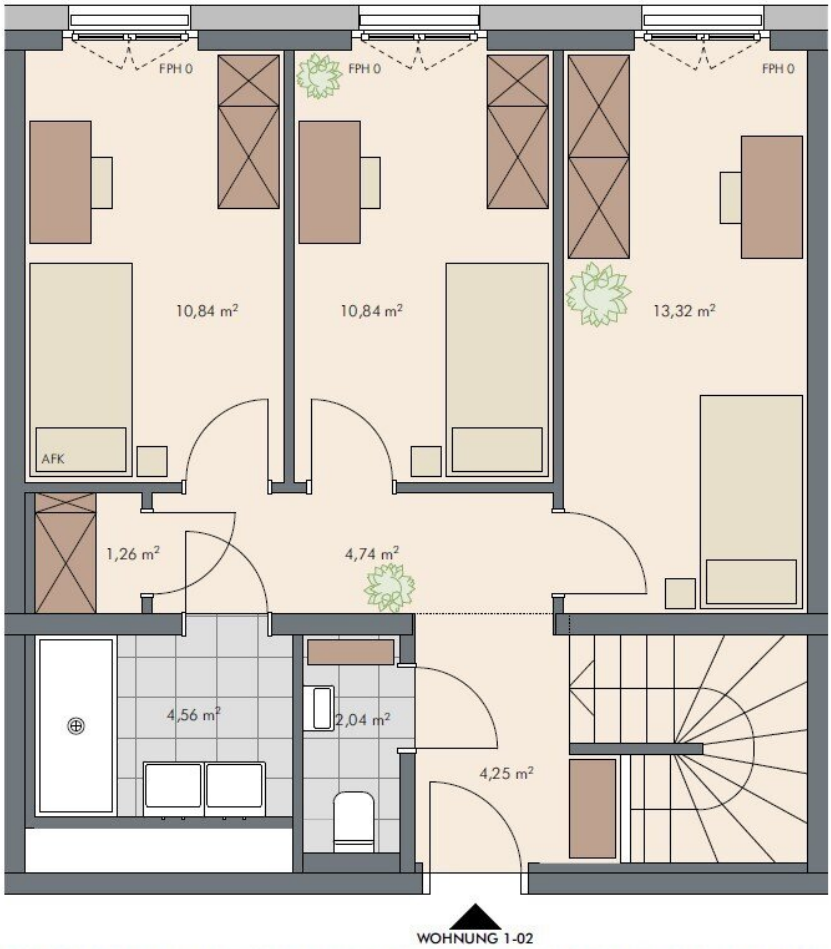
Wohnen 1.OG	51,85 m²
Büro EG	51,28 m²
Gesamt	**103,13 m²**
Terrasse	20,83 m²
Garten	58,10 m²



N

Aufgrund der bestehenden Widmung ist dieses Wohnungseigentumsobjekt im Erdgeschoss als Büro zu nutzen.

Wohnen 1.OG	51,85 m²
Büro EG	51,28 m²
Gesamt	**103,13 m²**
Terrasse	20,83 m²
Garten	58,10 m²



N

Aufgrund der bestehenden Widmung ist dieses Wohnungseigentumsobjekt im Erdgeschoss als Büro zu nutzen.

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte 5-Zimmer Maisonette im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Projekt „Roomeo“ eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 156 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen von ein bis fünf Zimmern. Der Baustart ist für das erste Quartal 2026 geplant, die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2027 erfolgen.

Das Projekt bietet durchdachte Grundrisse mit privaten Freiflächen wie Balkonen, Terrassen, Dachterrassen oder Eigengärten – je nach Wohnungstyp. Außerdem stehen 100 PKW-Stellplätze in einer hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung. Ergänzend zur klassischen Wohnnutzung entstehen sogenannte WohnPlus-Apartments, die über einen eigenen Eingang verfügen und sich flexibel als Homeoffice, Gästebereich oder separater Arbeitsraum nutzen lassen.

Besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Geplant sind Photovoltaikanlagen an Dach und Fassade sowie ein begrüntes Fassadenkonzept. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein etwa 70 Quadratmeter großer Fitnessraum mit direktem Freibereich sowie ein separater Yogaraum zur Verfügung. Darüber hinaus werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwägen sowie moderne Aufzugsanlagen Teil des Wohnprojekts sein.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den ca. 4,8 m² großen Vorraum. Links befindet sich das Badezimmer mit einer Fläche von 5,93 m². Auf der rechten Seite führt eine Treppe in das Obergeschoss. Gehen Sie vom Vorraum geradeaus weiter, öffnet sich der großzügige Wohn- und Küchenbereich, welcher direkten Zugang zu einer rund 20,83 m² großen Terrasse und dem daran anschließenden Garten mit etwa 58,10 m² bietet. Angrenzend an die Wohnküche befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich besonders gut als Büro oder Gästezimmer eignet. Auch dieses Zimmer verfügt über einen direkten Ausgang in den Garten.

Im Obergeschoss erwartet Sie zunächst eine separate Toilette. Der anschließende Flur führt in

drei getrennt begehbare Schlafzimmer. Ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer mit einer Größe von 4,56 m² ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Die U1-Station Kagraner Platz ist fußläufig erreichbar, zusätzlich sorgt die direkt vor dem Haus gelegene Buslinie 24A für eine bequeme öffentliche Anbindung. Die Auffahrt zur Wiener Ringautobahn ist in nur zwei Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. In direkter Umgebung befinden sich außerdem der Ladinigpark, mehrere Spielplätze sowie ein Indoorspielplatz.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: 0670 4039361

international - Tel: +43 670 4039361

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap