

**JETZT ZUM TOP PREIS! Traumhafte Maisonettewohnung
inkl. Loggien und Gemeinschafts-Panorama-Dachterrasse
mit Sauna**



Objektnummer: 6154/474

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2004
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	106,00 m ²
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	3,00 m ²
Kaufpreis:	789.000,00 €
Betriebskosten:	392,00 €

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

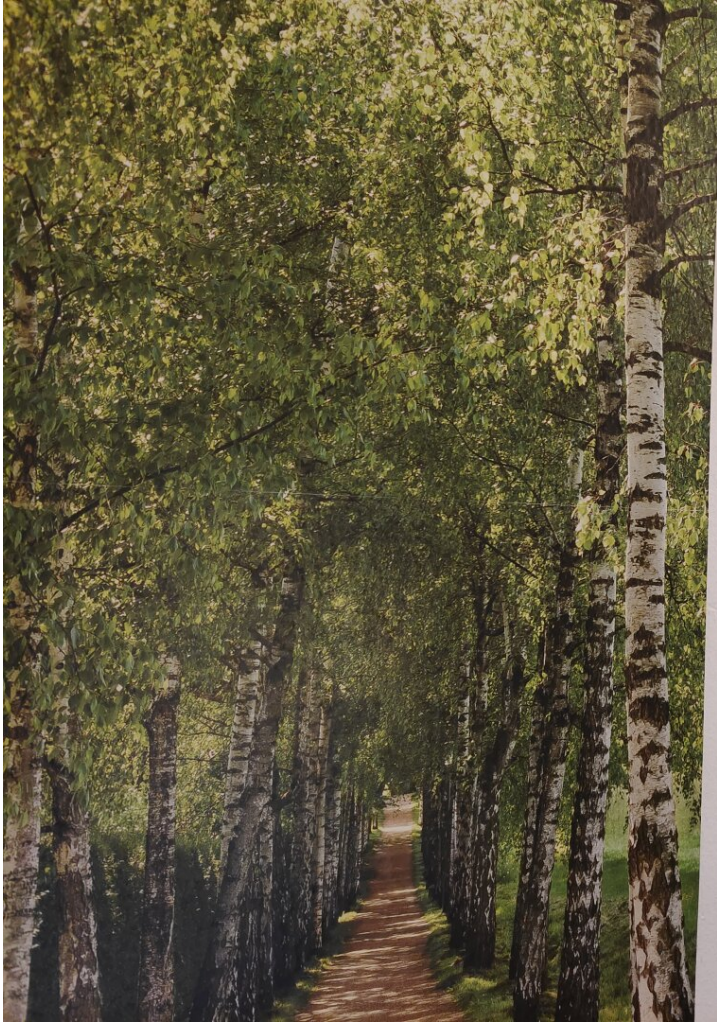
T +436607950414
H 0660 79 50 414

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











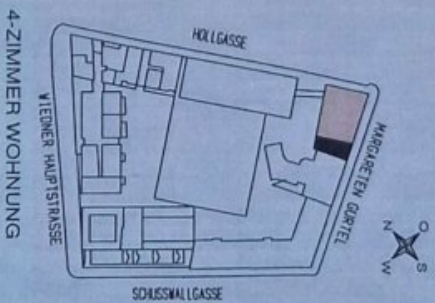




MARGARETEN BLÜHT AUF

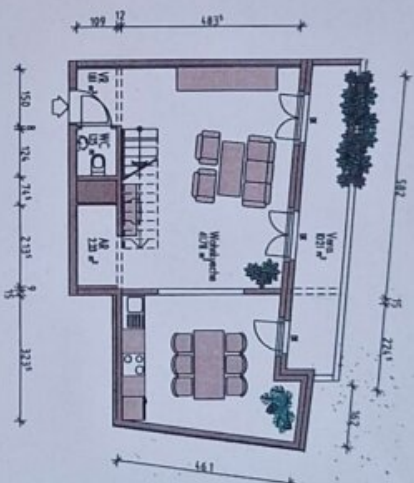
WIEDNER HAUPTSTRASSE
MARGARETEN GÜRTEL 44

GESCHOSS: E 02/E 03
ANZAHL: 2
TOP: 48
TYP: D

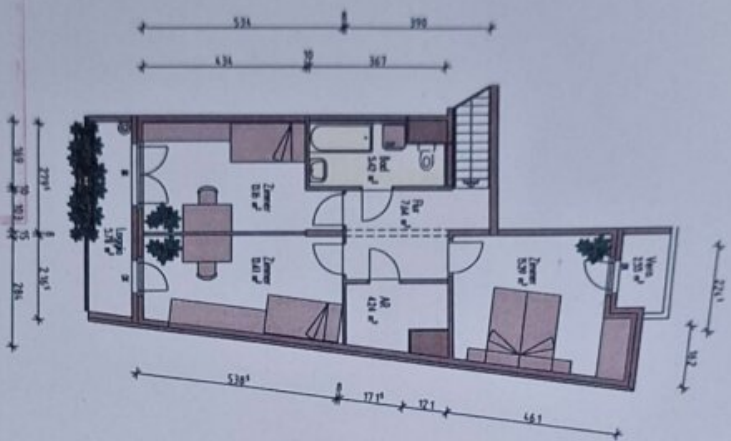


Grundriss (Einrichtungsvorschlag
nicht Vertragsgrundlage)

Man lebt nur einmal.™ Mischek



Geschoss: E 02



Geschoss: E 03

Maßstab: 0 1m 2m 3m 4m

WOHNFLÄCHE:	106,53 m²
LOGGIERFLÄCHE:	18,54 m²
GESAMTFLÄCHE:	125,07 m²
FORDERUNGSART:	\$ 12 - Miete

Geographie
VERTRAGS
GRUNDLAGEN

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Maisonettewohnung** in der Hollgasse 1 - Margarethengürtel bietet urbanen Wohnkomfort auf zwei Ebenen – ein Wohnkonzept mit bester Raumaufteilung das in Wien selten zu finden ist. Die innenliegende Stiege verbindet die Etagen elegant und schafft ein großzügiges Raumgefühl mit Loft-Charakter. Das Highlight ist die **große Gemeinschafts - Dach - Terrasse mit Sauna zur Mitbenützung**, der Blick von hier aus über die Dächer von Wien ist atemberaubend!

Die **verglaste Loggia** entlang des Wohn-/Essbereichs sowie die zusätzlichen Loggien mit Zugang von allen drei Schlafzimmern sorgen für viel Licht und Luft – teilweise mit Blick in begrünten und ruhigen Innenhof.

Raumaufteilung

- Möblierte Wohnküche
- 3 Schlafzimmer
- Begehrbarer Kleiderschrank
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- Separates WC
- Vorraum

Ausstattung & Extras

- Lift im Haus
- Teilmöbliert – sofort bezugsbereit
- Hausmeisterservice – kein Aufwand für Eigentümer
- Gargenplatz direkt im Haus zur Miete möglich
- Abstellplätze direkt vor dem Haus
- Fernwärme monatlich € 278,-
- großer Sparmarkt 1 Minute entfernt

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einem bestens angebundenen Teil von Margareten – mit U-Bahn, Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar

Besonderheiten

- **Maisonette-Wohnungen sind in Wien selten – besonders in dieser Lage und Größe**
- **Ideal für Familien, Paare, WG oder als Investment**
- **Großzügige Raumaufteilung mit viel Tageslicht und Außenflächen**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap