

Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Terrasse in Wiener Top-Lage!



Objektnummer: 7398/11722

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,83 m ²
Nutzfläche:	81,21 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 112,45 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	164,49 €
USt.:	16,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



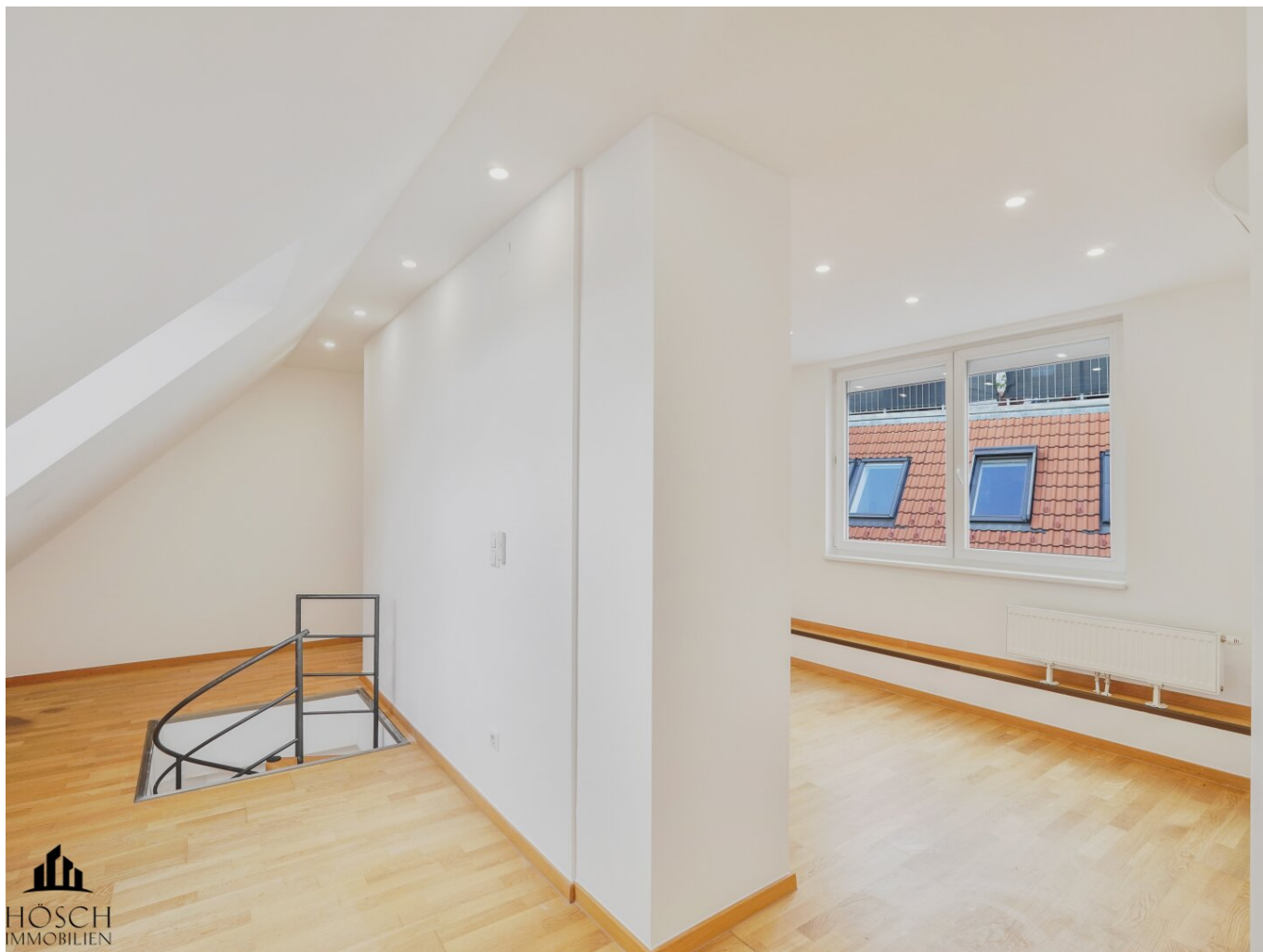
Lucas Taufer

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a















Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse in urbaner Lage

Willkommen über den Dächern Wiens! Diese **gemütliche 3-Zimmer-Wohnung** im **Dachgeschoss** eines liebevoll erhaltenen **Altbaus** im **15. Bezirk** vereint **klassischen Charme** mit **modernem Wohngefühl** – perfekt für alle, die das **Stadtleben lieben** oder eine **solide Wertanlage** suchen.

Auf ca. **75 m²** bietet die **Maisonette** ein **helles, offenes Wohnambiente** mit einer **großzügigen Wohnküche** und einer **Terrasse**, die Sie bequem über eine **Wendeltreppe vom Schlafzimmer** aus erreichen. Die **gepflegte Ausstattung**, viel **natürliches Licht** und die **durchdachte Raumaufteilung** schaffen eine **Atmosphäre zum Wohlfühlen** – und das **mitten im Herzen von Wien**.

HIGHLIGHTS:

- **Wunderschöner Altbau** mit gepflegtem Eingangsbereich
- **Lichtdurchflutete Räume** mit großen Fensterflächen
- **Offene Wohnküche**
- **Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang**
- **Hochwertige Ausstattung**

Wohnen mit Stil und Funktion

Diese Maisonette punktet mit einer **tollen Raumaufteilung** auf zwei Ebenen. Im unteren Geschoss befindet sich der **großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche** sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als **Arbeits- oder Kinderzimmer** eignet. Die elegante **Wendeltreppe** führt in das Schlafzimmer im oberen Geschoss, das direkten Zugang zur **ruhigen Terrasse** bietet – **ideal zum Entspannen** nach einem langen Tag. Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig** und bietet Ihnen ein **Zuhause mit besonderem Flair**.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 399.000,--

Wohnfläche: 74,83 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. und 2. Dachgeschoss (Maisonette)

Baujahr: 2014

Betriebskosten inkl. USt. und Rücklage: € 263,97

Kellerabteil: JA

Top Lage im 15. Bezirk – urban und bestens angebunden

Der **15. Bezirk** erfreut sich zunehmender Beliebtheit – und das nicht ohne Grund. Die Gegend rund um die Wohnung bietet alles, was das **urbane Herz begehrt**: **Supermärkte, Cafés, Restaurants** und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in Gehweite. Auch die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie **Bus, Bim und U-Bahn**, mit direkter Verbindung in die Innenstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U6
- **Straßenbahnlinien:** 6, 9, 18, 49
- **Buslinien:** 12A, 57A

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Bei manchen Bildern handelt es sich um virtuelle Beispielbilder.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter **0660 7542528**. Gerne wird er Ihnen auch bei einer **geeigneten Finanzierung** weiterhelfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap