

Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Lift auf beiden Ebenen, großzügigen Terrassenflächen & Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 8425/159

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	226,80 €
Heizkosten:	307,76 €
USt.:	102,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

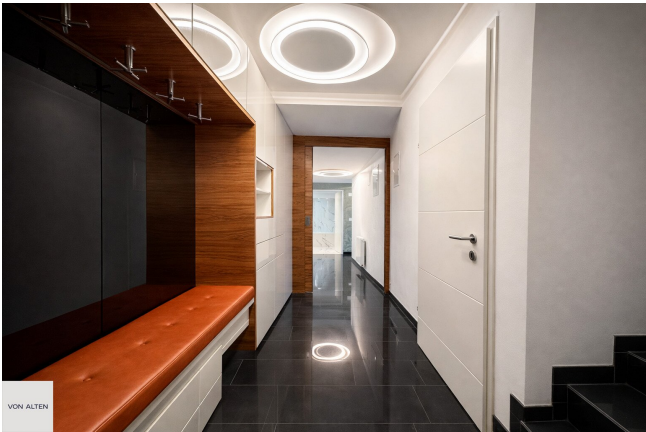


Lucie von Alten

von Alten Immobilien treuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf





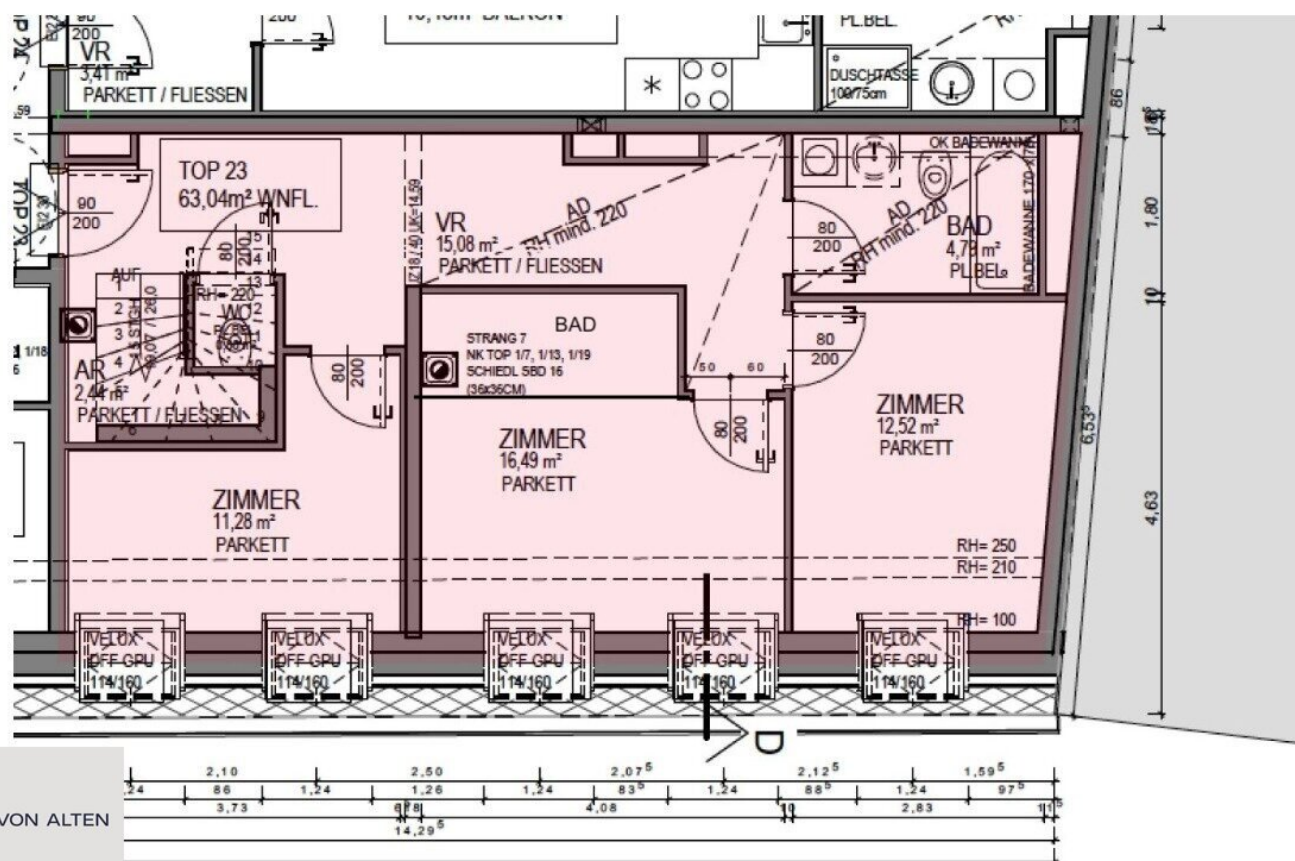








VON ALTEN



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + Baujahr ca. 2014
- + ca. 157,46 m² Wohnfläche
- + 2 Terrasse ca. 64 m²
- + 5 Zimmer + offene Wohnküche
- + maßgefertigte Einbauschränke
- + Kamin, Zentralheizung
- + Klimaanlage
- + Tiefgaragenabstellplatz inklusive E-Ladeanschluss
- + 3 Bäder, insgesamt 3 WCs
- + Außenliegender, solarbetriebener Sonnenschutz (Velux)
- + Eichenparkett in den Wohnräumen + maßgefertigte Einbauschränke
- + Fliesen- und Marmoroberflächen in den Sanitärbereichen
- + Abstellraum
- + Kellerabteil und Fahrradraum

Die Wohnung

Diese hochwertig ausgeführte Dachgeschoss-Maisonette aus dem Jahr 2014 erstreckt sich über zwei Ebenen. Die Wohnung verfügt über zwei eigenständige Zugänge – im 1. Dachgeschoss mit Liftanbindung sowie im 2. Dachgeschoss mit direktem Liftzugang. Erstmals im Jahr 2016 bezogen, präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 157 m² und verteilt sich auf fünf Zimmer sowie drei Bäder

und insgesamt drei WCs. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und funktional durchdacht.

1. Dachgeschoss:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Eingangsbereich mit Garderobe. Von hier aus sind über einen zentralen Flur **drei Zimmer** erschlossen, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein Badezimmer mit Badewanne, WC und hochwertiger Verfliesung befindet sich am Ende des Ganges. Zusätzlich ist eines der Zimmer mit einem **eigenen Badezimmer** ausgestattet. Ein praktischer **Abstellraum** ergänzt diese Ebene.

2. Dachgeschoss

Über eine innenliegende Treppe **oder alternativ bequem mit dem Personenaufzug** gelangt man in das obere Dachgeschoss. Hier befindet sich der offen gestaltete, lichtdurchflutete **Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**, der das Zentrum der Wohnung bildet. Auf dieser Ebene liegen zudem ein weiteres Zimmer zzgl. **begehbarem Kleiderschrank** mit **direkt angeschlossenem Badezimmer** (bodengleiche Dusche, WC, Waschtisch, Fenster) und ein separates **Gäste-WC**.

Vom Wohnbereich aus ist die **Terrasse mit ca. 16 m²** direkt begehbar. Eine weitere, großzügige **Dachterrasse** wird über eine außenliegende Wendeltreppe erschlossen. Insgesamt stehen rund **64 m² Terrassenfläche** zur Verfügung.

Ein **Kellerabteil**, ein **hauseigener Fahrradabstellplatz** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** runden das Angebot ab.

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei den abgebildeten Einrichtungsgegenständen um Visualisierungen handelt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Elterleinplatzes** im 17. Wiener Gemeindebezirk. Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche **Supermärkte, Drogerien und Apotheken** liegen im nahen Umkreis und sind fußläufig erreichbar.

Der **Yppenmarkt** ist in etwa **8 Gehminuten**, der **Kutschkermarkt** sowie die **Währinger Straße** im angrenzenden 18. Bezirk in rund **15 Minuten** erreichbar.

Das Freizeit- und Erholungsangebot ist vielfältig. In der näheren Umgebung befinden sich das **Theater Metropol**, das **Jörgerbad** mit Hallen- und Außenanlage sowie mehrere Grünanlagen wie der **Pezzipark** und der **Schubertpark**. Weitere Naherholungsgebiete wie der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** und **Neuwaldegg** sind ebenfalls gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die **Straßenbahnlinien 9 und 43** sowie die **U-Bahn-Station Alser Straße (U6)** gewährleisten eine rasche Verbindung in die Innenstadt. Die **U5-Station Elterleinplatz** befindet sich in Planung bzw. im Ausbau.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
 - Alser Straße ca. 600 m (U6)

- **Straßenbahn-Haltestellen:**
 - Elterleinplatz: ca. 130 m (Linie 9, 43)

 - Palffygasse: ca. 500 m (Line 43)

 - Yppengasse: ca. 4450 m (Linie 44)

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.

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

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 <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap