

Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse & Grünblick nahe Donau (1220 Wien)



Objektnummer: 80

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,53 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	549.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.142,08 €
Betriebskosten:	107,06 €
Heizkosten:	75,75 €
USt.:	25,86 €
Infos zu Preis:	

Der KFZ-Stellplatz ist verpflichtend um zusätzlich € 16.000,- zu erwerben.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

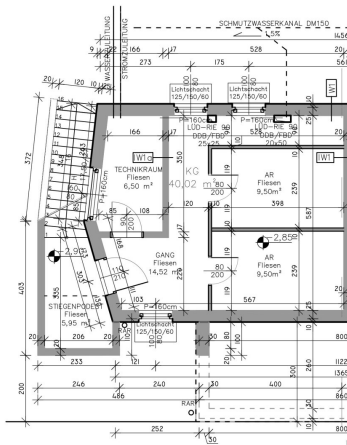
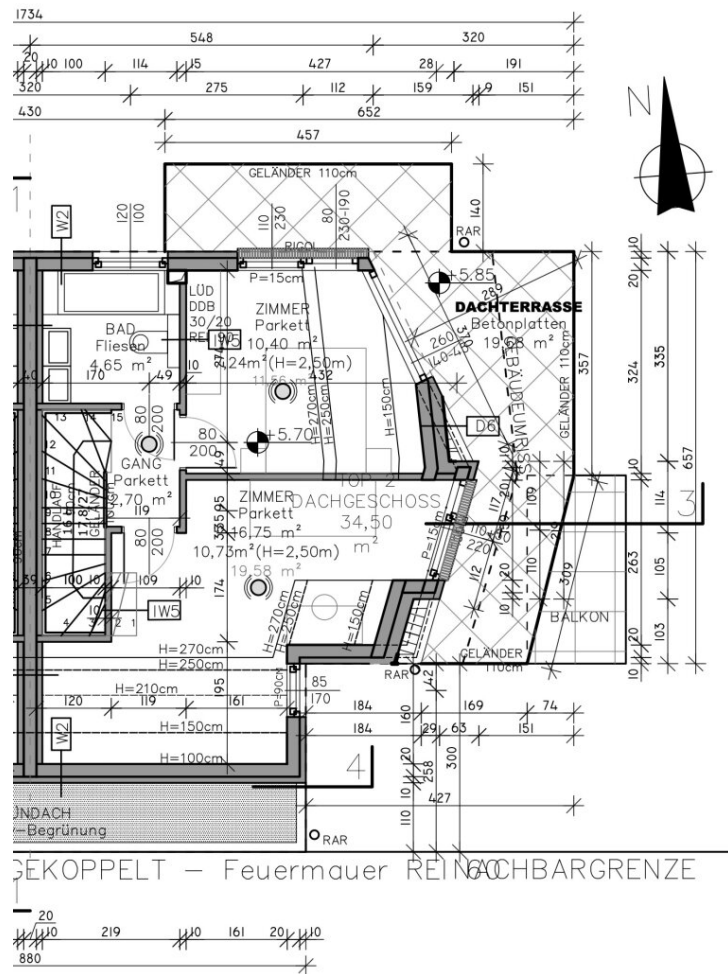






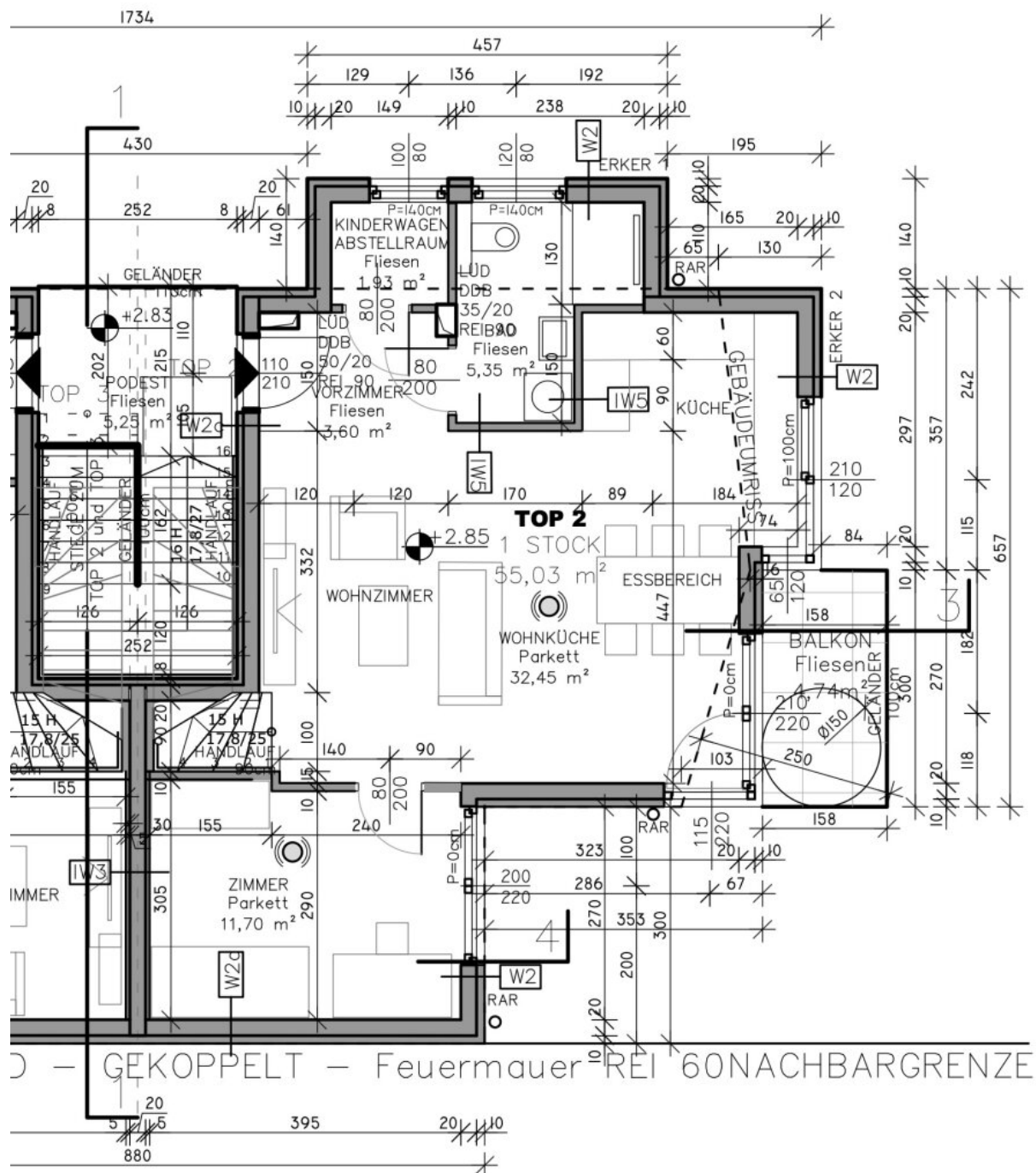


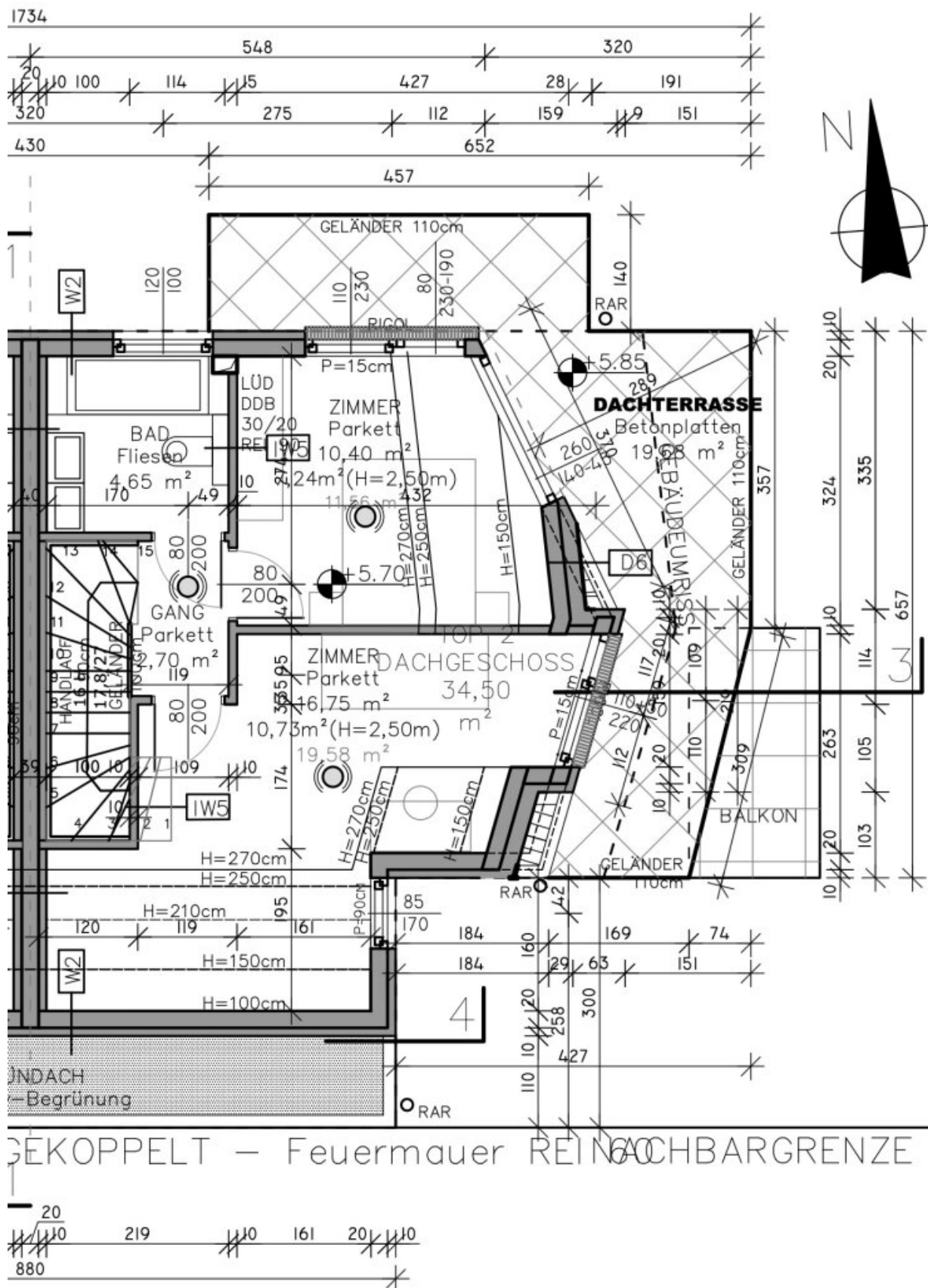




KELLER

[illegible]





Architectural floor plan of a building with various rooms and technical specifications. The plan includes a staircase (STIEGENPODEST) with a tiled floor (Fliesen) and an area of 5,95 m². A technical room (TECHNIKRAUM) with a tiled floor (Fliesen) and an area of 6,50 m² is also shown. A gang (corridor) with a tiled floor (Fliesen) and an area of 14,52 m² is present. Two rooms (AR) with tiled floors (Fliesen) and areas of 9,50 m² each are included. The plan also shows a kitchen (KÜCHE) with a tiled floor (Fliesen) and an area of 40,02 m². Other rooms include a bathroom (B) and a bedroom (SCHLAFZIMMER). The plan is detailed with dimensions, room numbers, and technical specifications such as floor construction (P=160cm), lighting (Lichtschacht), and ventilation (SCHMUTZWASSERKANAL DM150).

Objektbeschreibung

Diese moderne **Maisonettewohnung** befindet sich in ruhiger Lage im 22. Bezirk und bietet auf **ca. 90 m² Wohnfläche** eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen. Die Aufteilung über zwei Etagen schafft spürbar mehr Privatsphäre: unten Wohnen/Kochen, oben Rückzugsräume.

Der **großzügige Wohnbereich mit großen Fensterflächen** sorgt für ein angenehmes Tageslichtgefühl und bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Balkon den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Terrasse im oberen Stockwerk, welche an zwei Zimmer angrenzt, bietet zusätzliche Außenfläche zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt **vier Zimmer**, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Bad mit Badewanne und WC. Sie eignet sich **ideal für Paare oder kleine Familien**, die modernes Wohnen mit Außenflächen in **ruhiger Umgebung** schätzen.

Ausgestattet ist die Immobilie unter anderem mit **Fußbodenheizung, moderner Haustechnik** sowie einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe**. Das Gebäude wurde 2022 errichtet, die Wohnung ist sofort beziehbar.

Ein KFZ-Stellplatz wird verpflichtend um zusätzlich € 16.000,- miterworben.

Für wen ideal?

Ideal für Paare mit Homeoffice, junge Familien oder Alle, die moderne Neubauqualität mit echter Ruhe kombinieren möchten.

Ausstattung im Überblick:

- Modern ausgestattete Badezimmer
- Zeitlose, **maßgefertigte Küche inkl. Küchengeräte im Wert von ca. € 20.000,- inkludiert**
- Großzügige Fensterflächen für helle Wohnräume
- **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion** über Luftwärmepumpe

- Zeitgemäße Haustechnik
- 3-fach verglaste **Kunststoff-Alu-Fenster** mit **elektrischen Raffstores** und **Insektenschutz**
- **Teilmöbliert:** Waschmaschine, Einbauschränk und Sideboard (Wohnzimmer) inkludiert.
- Gepflegtes Stiegenhaus und Allgemeinflächen
- Zugeordneter **KFZ-Stellplatz (zzgl. € 16.000)**
- Abstellraum sowie **geräumiges Kellerabteil (ca. 10 m²)** für zusätzlichen Stauraum

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://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap