

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



Objektnummer: 81

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
Gesamtmiete	2.120,05 €
Kaltmiete (netto)	1.896,00 €
Kaltmiete	2.011,54 €
Miete / m²	21,18 €
Betriebskosten:	107,06 €
Heizkosten:	75,75 €
USt.:	32,76 €
Infos zu Preis:	

Kaufoption möglich

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

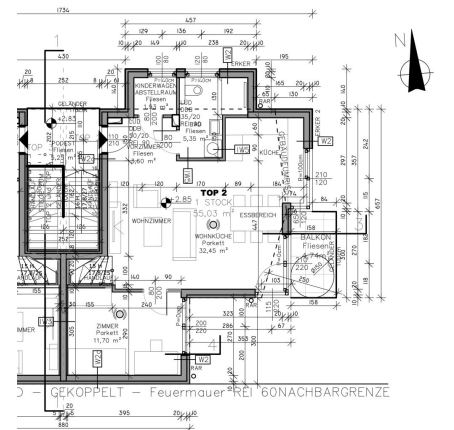


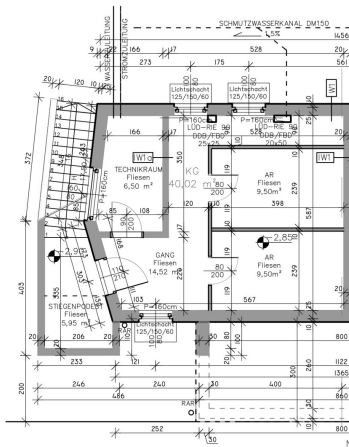
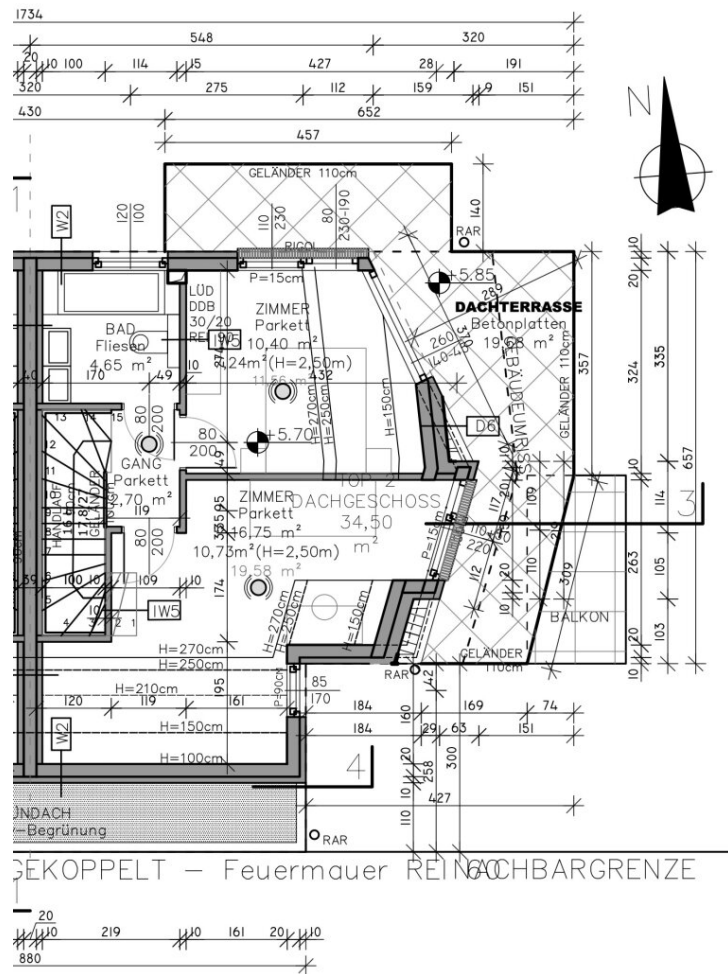


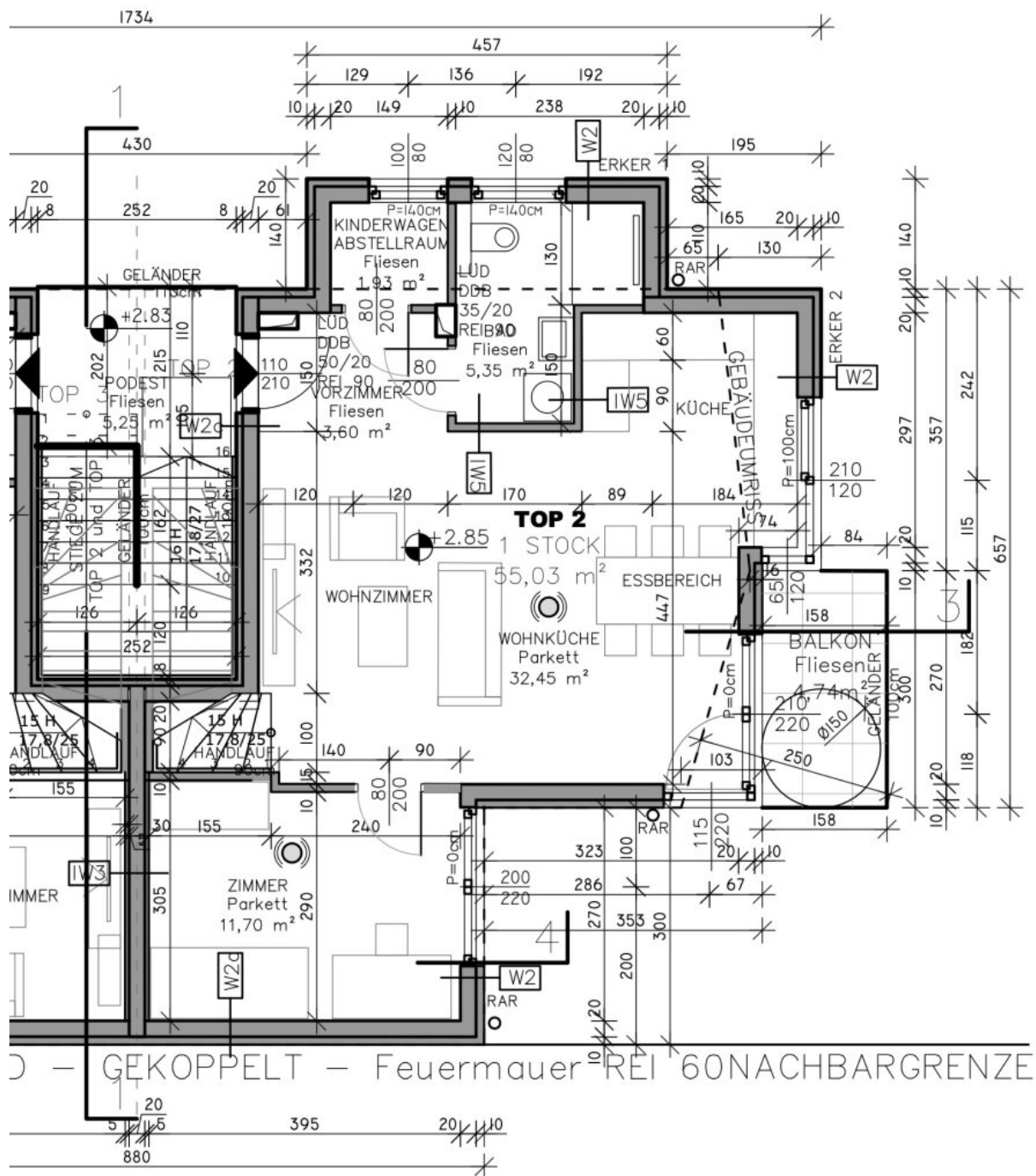




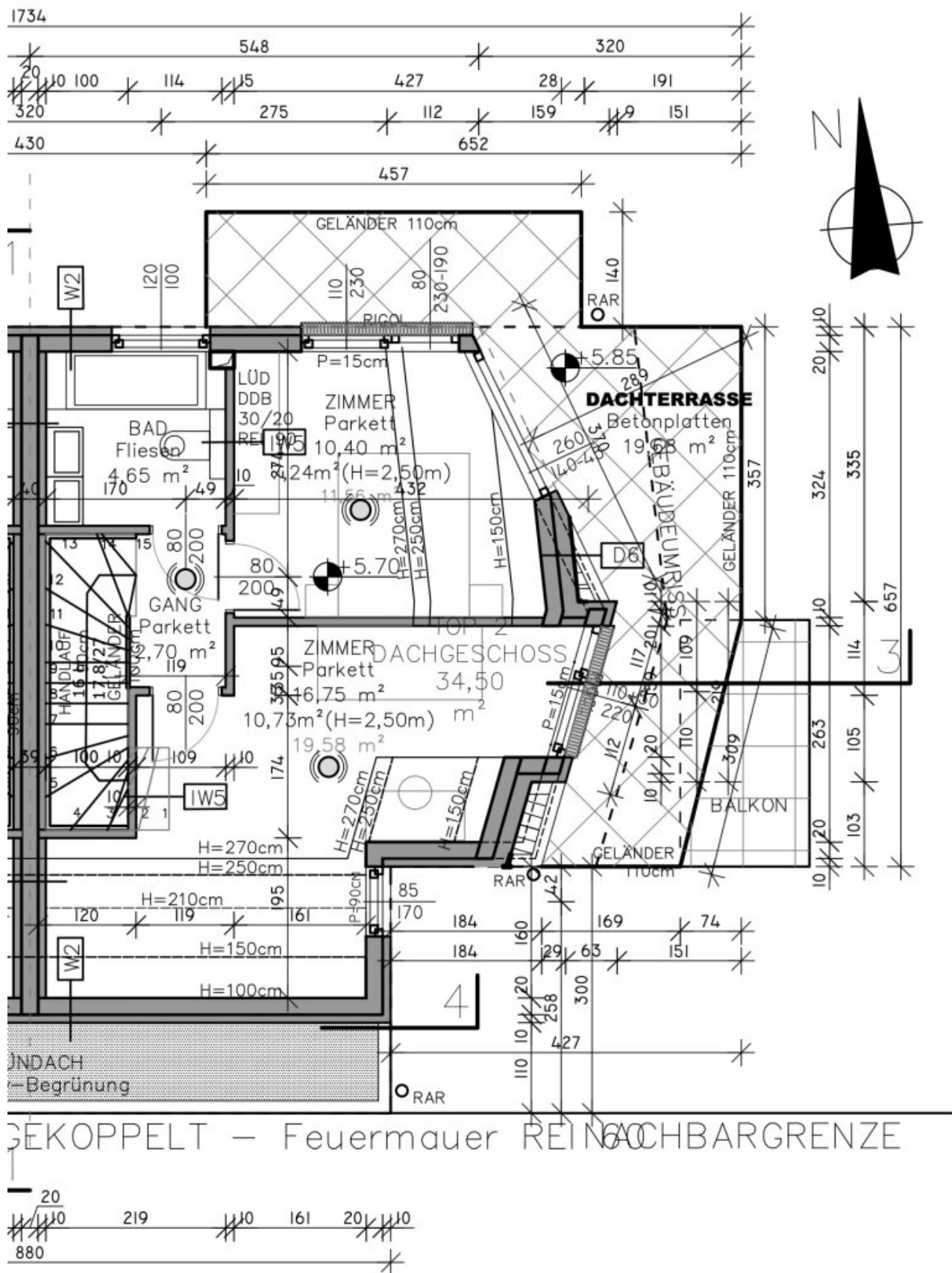








0 - GEKOPPELT - Feuermuer REI 60 NACHBARGRENZE



[illegible]

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.

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**
- 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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