

## **TOPGEPFLEGTES 3-ZIMMER EIGENTUM MIT GARTEN & GARAGE NAHE MAURER HAUPTPLATZ**



**Objektnummer: 2017568**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	50,32 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,08 €
<b>USt.:</b>	33,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Leopold Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30/7A

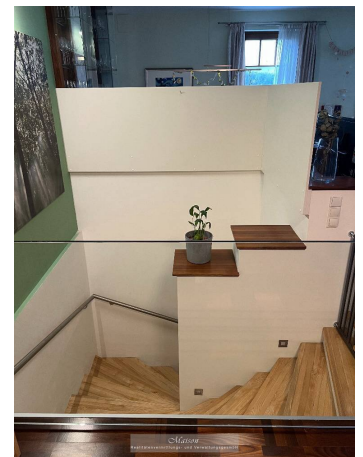
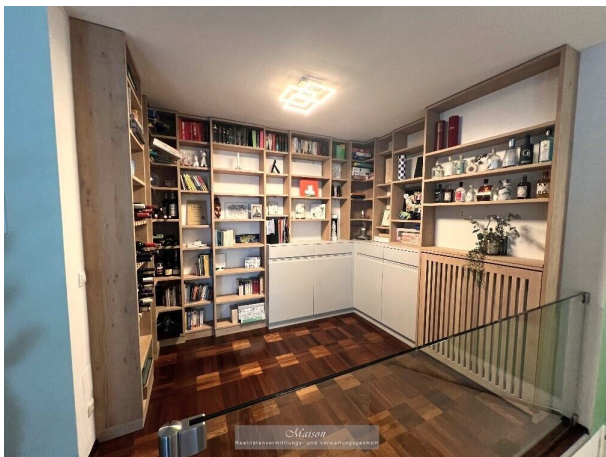
1030 Wien

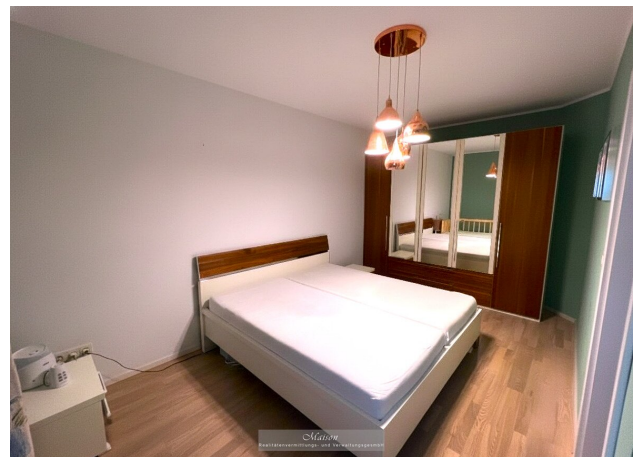
T + 43 1 715 30 41  
H + 43 664 358 26 7  
F + 43 1 715 30 41-2

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

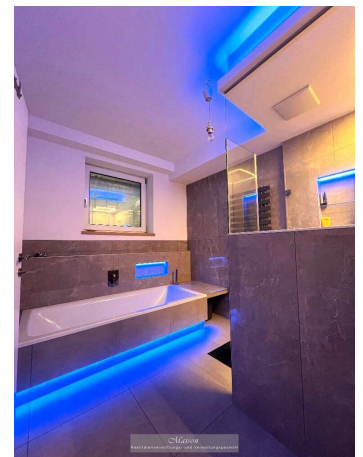


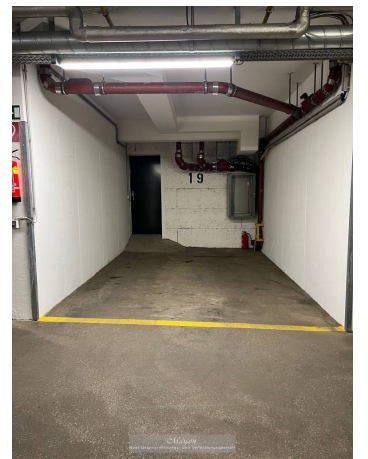
termin zur



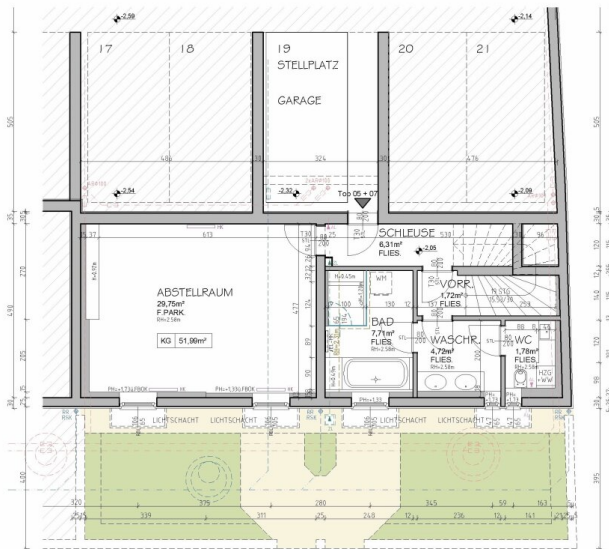




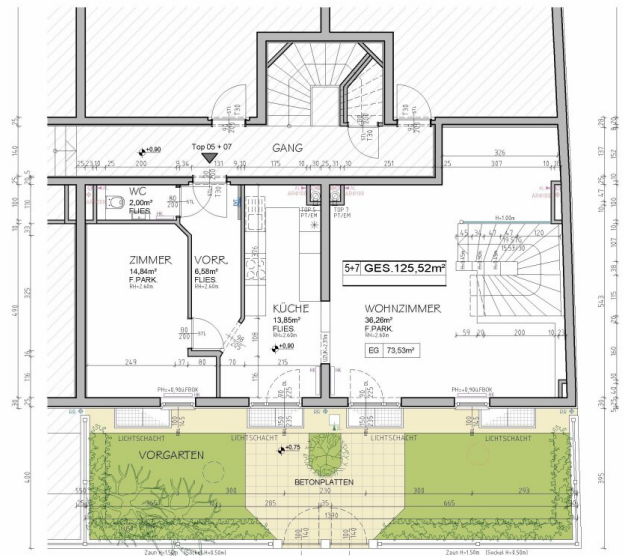




# BESTANDSPLAN



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Diese neuwertige **Etagenwohnung**, welche sich über **Erdgeschoss und Kellergeschoss** verteilt, bietet Ihnen auf großzügigen **125,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein modernes und komfortables Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und der **Bürowidmung**, viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über das Vorzimmer, in welchen sich die **Toilette** befindet, erreichen sie das **Schlafzimmer** und den großzügigen Wohnbereich mit der **offenen Wohnküche** und das **Wohnzimmer mit Essplatz und Wohnlandschaft**. Über die **Innentreppe** gelangen sie in das darunter liegende **Kellergeschoss** mit **Toilette**, **Wirtschaftsraum**, einem modernen **Fliesenbad mit Dusche und Wanne** und ein **großzügiges Zimmer mit 29,75m<sup>2</sup>** welches auch auf 2 Zimmer geteilt werden könnte. Ein direkter Ausgang auf ihren **Garagenplatz**, dieser ist im Kaufpreis inkludiert, ist wohl einzigartig.

Die hochwertigen Bodenbeläge aus **Parkett** und **Fliesen** schaffen eine angenehme Atmosphäre, ergänzt durch die behagliche **Fußbodenheizung**, die für wohlige Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene **Garten**, der Ihnen eine grüne Oase bietet – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung wird mittels **Gas-Etagenheizung** beheizt und verfügt über **Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss**, was Ihren Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein **zweiter Garagenplatz** steht **optional** zu einem **Kaufpreis von 20.000,-** und Betriebskosten von 51,37 zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie, die modernes Wohnen mit praktischem Komfort und einer erstklassigen Lage vereint. Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Genießen wartet auf Sie – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Herr Leopold Wildner unter der Mobilnummer [0664/358 26 75](tel:06643582675) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [leopold.wildner@maison.at](mailto:leopold.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke,

Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap