

**Helle 3-Zi- DG-Maisonette mit Balkon, Terrasse, Loggia &  
optionalem Tiefgaragenstellplatz zu mieten – 95m<sup>2</sup>  
Wohlfühloase!**



**Objektnummer: 1684/284**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Maisonette             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2007                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,48 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 51,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,18                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 479.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 199,92 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 27,84 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

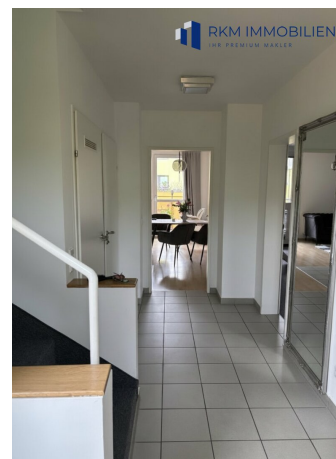
## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Walzhofer**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6







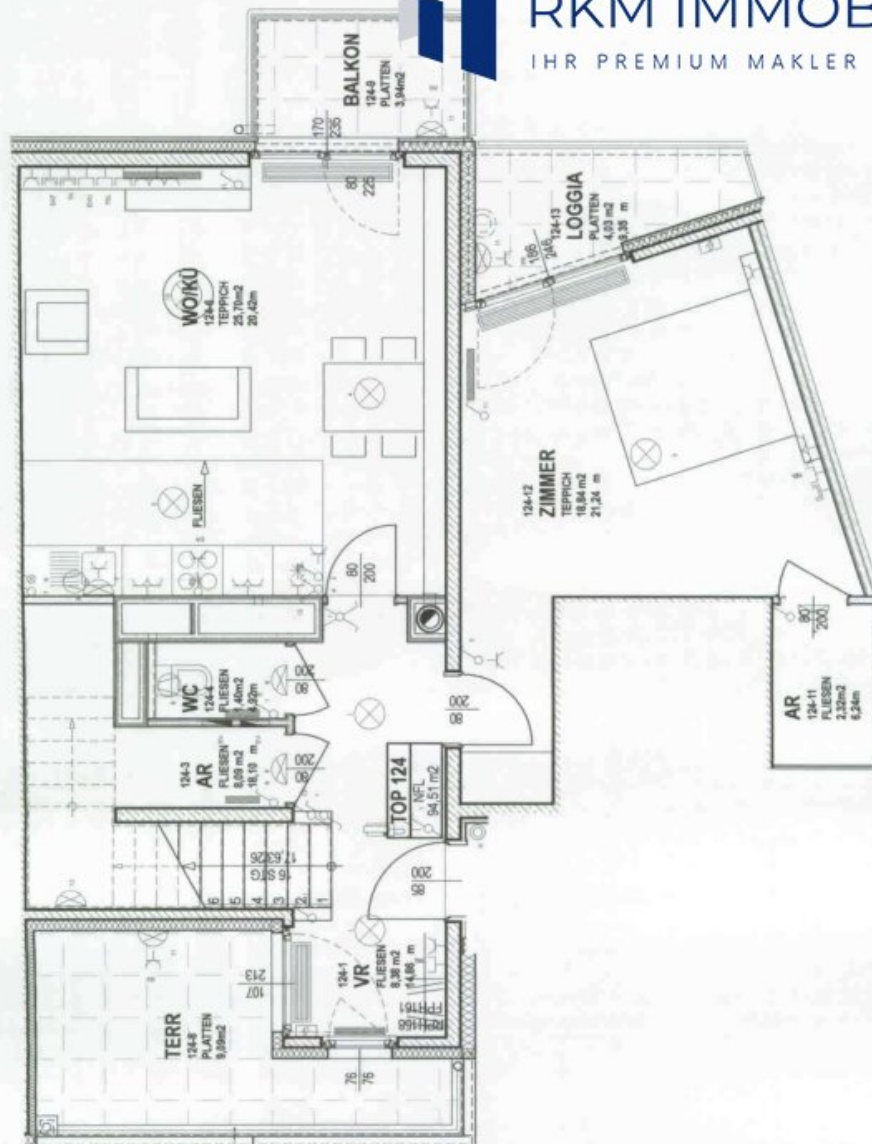






RKM IMMOBILIEN

IHR PREMIUM MAKLER



6. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 1100 Wien – einer exklusiven Maisonette-Wohnung, die Komfort, Stil und Lebensqualität perfekt vereint. Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 95 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein Wohnambiente der besonderen Art und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort das helle und freundliche Ambiente auf, unterstützt durch hochwertige Laminatböden, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Die moderne Einbauküche ist optimal ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier trifft Funktionalität auf zeitloses Design.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die großzügigen Außenbereiche: sowohl ein Balkon, eine Loggia als auch eine Terrasse bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Der beeindruckende Fernblick kombiniert mit dem beruhigenden Grünblick schafft eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Das Badezimmer ist mit Fenster und Badewanne ausgestattet – ideal, um den Tag frisch zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen. Die Wohnung wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt, was für wohlige Wärme und nachhaltige Energie sorgt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Etage, und Ihre Fahrzeuge sind in der hauseigenen Garage sicher untergebracht.

Die Lage könnte nicht besser sein: Hervorragende Verkehrsanbindungen durch die nahegelegene U-Bahnstation U1 garantieren eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in ganz Wien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens: Ärzte, Apotheke, Supermarkt, und Bäckerei – alles bequem erreichbar und somit perfekt für Familien, Berufstätige und Studierende.

Der Kaufpreis von 479.000,00 € bietet Ihnen hier eine einmalige Gelegenheit, eine hochwertige Maisonette-Wohnung in einer begehrten Lage Wiens Ihr Eigen zu nennen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen. Optional kann auch noch ein Tiefgaragenstellplatz um € 70,00/Monat angemietet werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in 1100 Wien wartet auf Sie!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap