

**Neuwertiger Maisonette-Wohnraum mit loftartigem
Wohnzimmer und Galerie sowie Terrasse und Balkon**



Objektnummer: 760

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	66,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	890.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

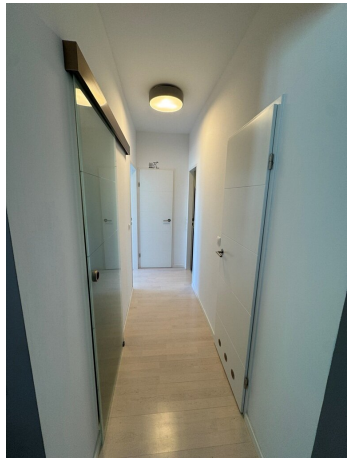
T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

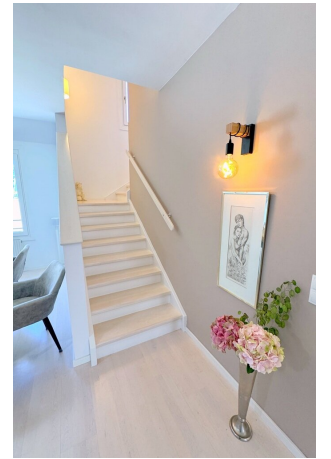




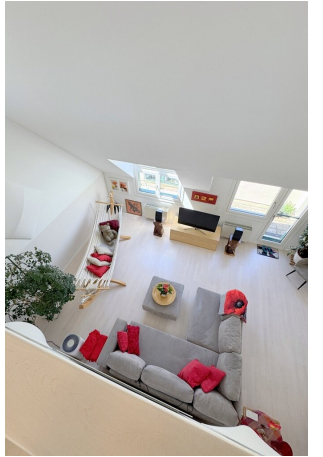






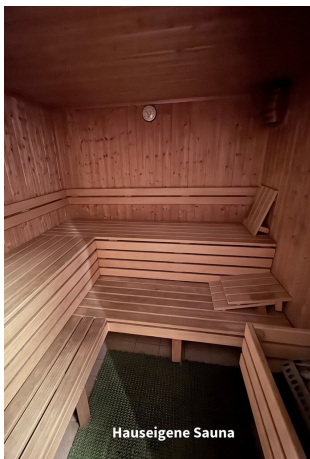








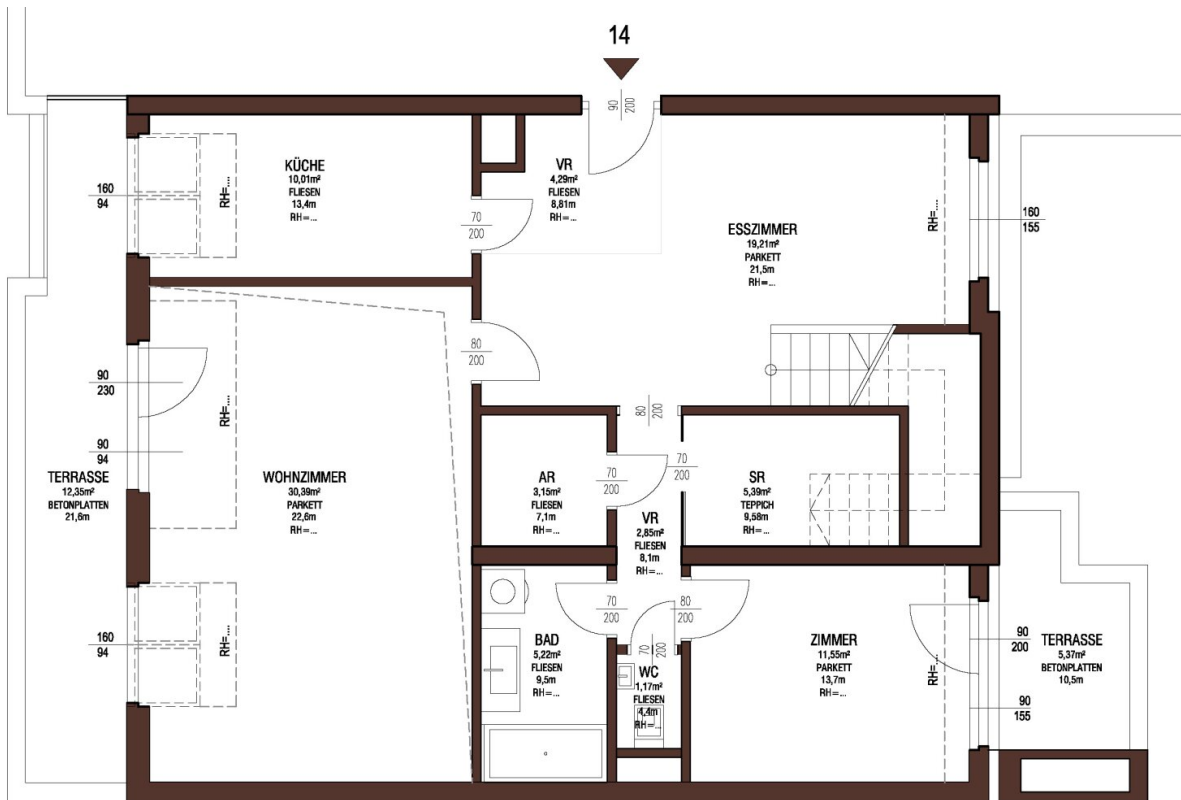


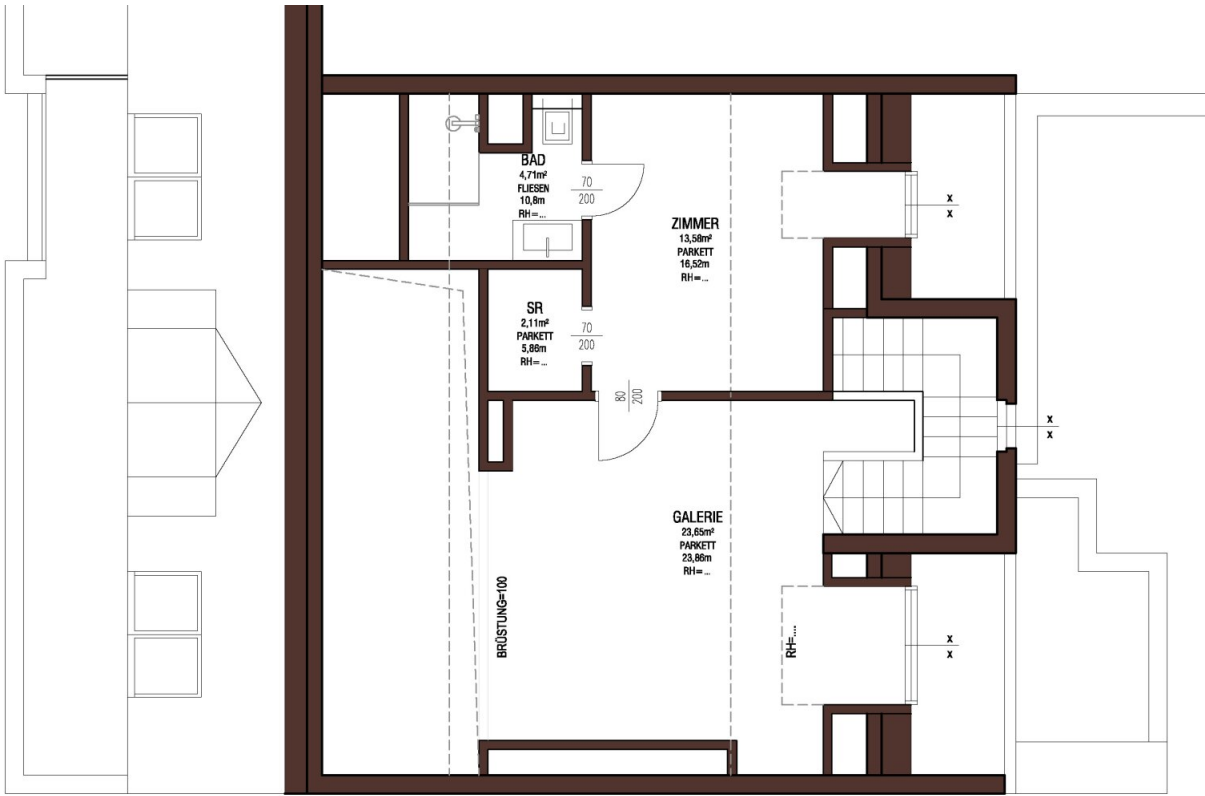


Hauseigene Sauna



Hauseigener Gemeinschafts-/Partyraum





Objektbeschreibung

1170 Wien

Zeillergasse 29

Neuwertiger Maisonette-Wohntraum mit loftartigem Wohnzimmer und Galerie sowie Terrasse und Balkon

BJ 1985 – modernisiert und wärmegeklämmt - HWB 66

Letztstock mit Lift

Ca. 137m² hochwertige Wohnflächen aufgeteilt auf zwei Ebenen plus ca. 12m² West-Balkon und ca. 6m² Ost-Terrasse

Eingangsgeschoß: Offenes Entrée mit Garderobe, Essplatz und Zugang zu Küche, Wohnzimmer, Gang und Treppenaufgang, hochwertige DAN-Küche, loft-artiges Wohnzimmer mit Ausgang auf den großzügigen West-Balkon, Gang, Zimmer mit Zugang zur Ost-Terrasse, Badezimmer mit Whirlpool-Wanne, Toilette extra, geräumiger Schrankraum, Abstellraum

Obergeschoß: 24 m² großer Galerieraum, Schlafzimmer mit Zugang zu Schrankraum und zweitem Badezimmer mit Dusche und Toilette

Großzügiger, absolut trockener Kellerraum mit Kippfenster

Heizung und Warmwasser mit Gas (Vaillant-Therme aus 2011)

Gemeinschafts- bzw. Allgemeinflächen: Sauna, Hobbyraum, Waschküche, Fahrradraum, Partyraum, kleiner Garten

Highlights:

- **Offener und heller Grundriss mit Wohnzimmer und Galeriezimmer vereint zu einer loftartigen Einheit mit viel Freiraum**
- **neuwertige, sehr gepflegte Wohnflächen mit umfangreicher Deluxe-Ausstattung**
- **viel Ruhe und Privatsphäre dank straßenabgewandter Lage der (Schlaf-) Zimmer, Lage im obersten Stockwerk und uneinsichtigen Fensterfronten**
- **zwei wunderbare Freiflächen für jeden Wunsch an Sonnen- oder Schattenstunden**
- **eleganter, verdeckter Stauraum dank Schrankräumen und Abstellraum**
- **günstige Betriebskosten (inkl. Rücklage ca. € 359 pro Monat)**
- **2021/2022 Komplettrenovierung der Wohnung:** Fenster und Balkontüren (Hrachowina, 3-fach Verglasung), Schlotterer Sonnen- und Blendschutz sowie Pollenschutzgitter für Fenster und Türen unten, Türen komplett und Schiebetüren (DANA), Parkett renoviert (Ahorn, weiß gebeizt und lackiert), Sanitärräume neuwertig
- **2008 Neue Dachschrägen-Fenster (Velux) inkl. Innenjalousien-Kombi (Verdunklung und Sonnenplissee), Sonnenschutzrollo**
- **Komplettküche (DAN) inkl. hochwertiger Geräte: Kühl/Gefrierkombi, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Geschirrspüler, Bora X Pure Kochfeld**
- **Exzellente öffentliche Anbindung: S-Bahn S45, Straßenbahnlinien 43, 2, 10 sowie Bus 44A**
- **jegliche Infrastruktur in angenehmer Nähe: Supermärkte, Einzelhandel, Apotheke, Einkaufszentrum Sandleitengasse, Krankenhaus, Ärzte, Schulen, Kindergärten...**

- umfangreiche Freizeitstätten: Kongressbad, Sportstadion, Kongresspark, Gastronomie...

...diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im obersten Stockwerk (mit Lift) vereint großzügiges Loft-Feeling mit absoluter Privatsphäre. Auf der perfekt durchdachten Wohnfläche erwartet Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit einem beeindruckenden Galeriezimmer und vielen Extras, die das Leben hier besonders komfortabel machen...

Kaufpreis € 890.000,-

Monatliche Kosten: ca. € 359,- inkl. Rücklage und BK

Rücklage Ende 2025 ca. € 160.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap