Elegante Maisonette mit Balkon, Tiefgaragenplatz & Designausstattung

Wohnung

Objektnummer: 3056_1737

Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH

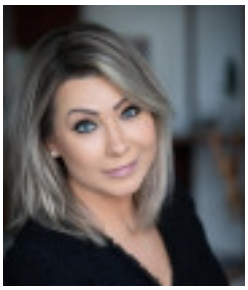
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

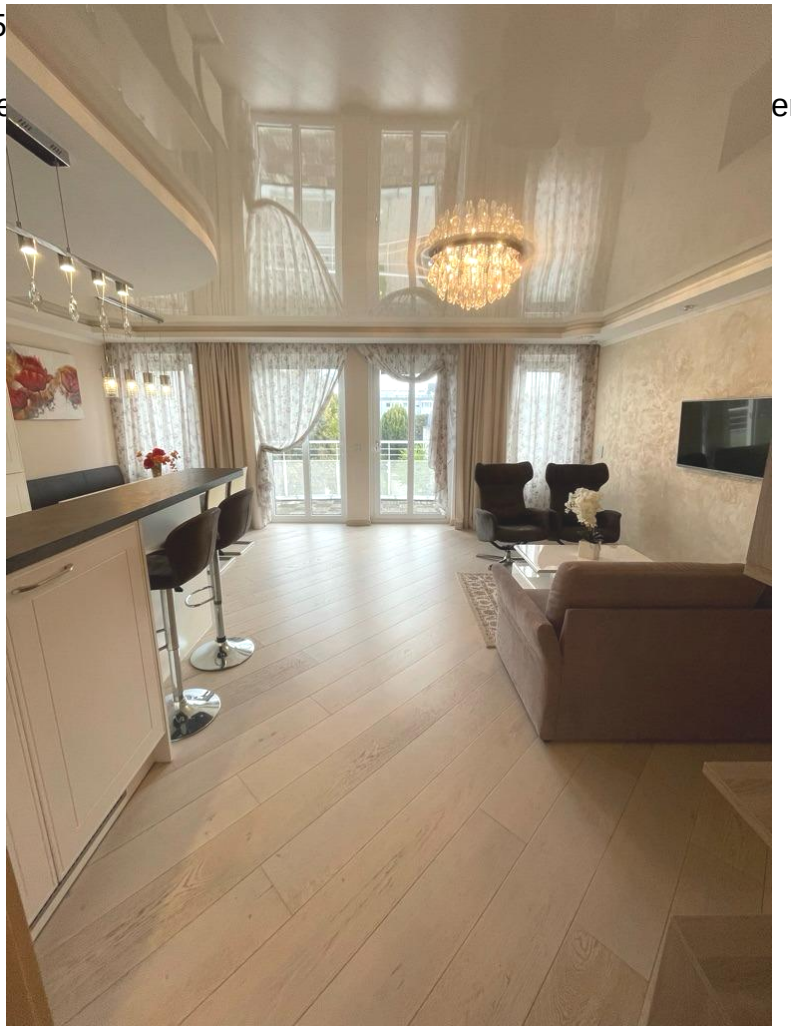


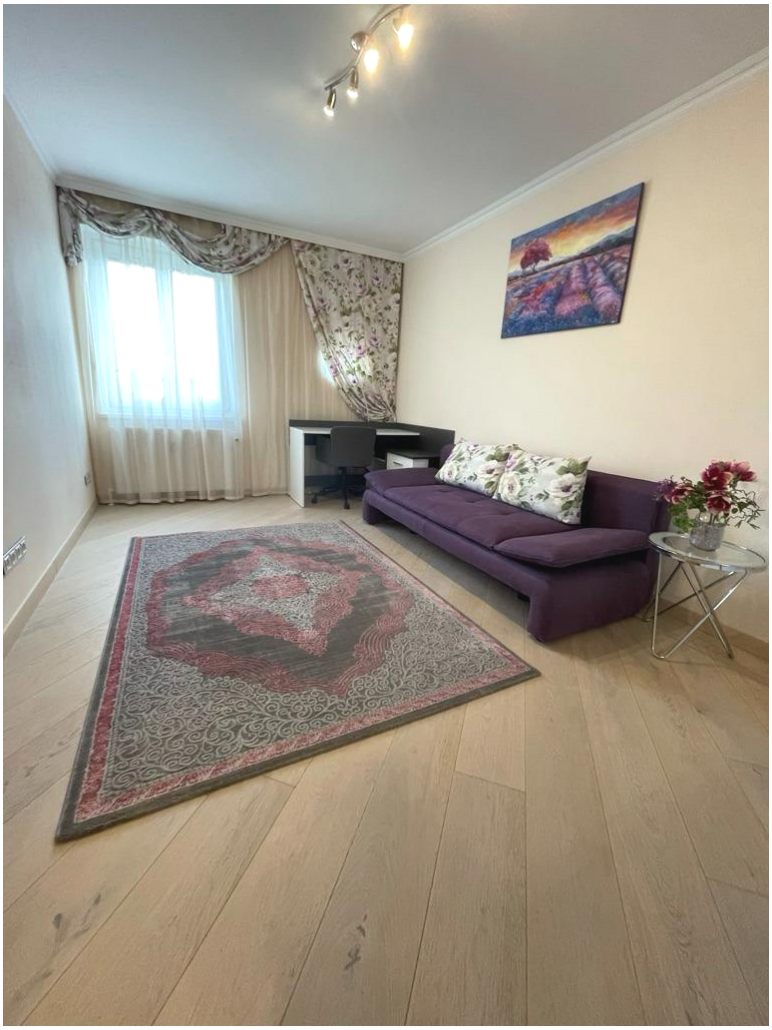
Maria Kohler

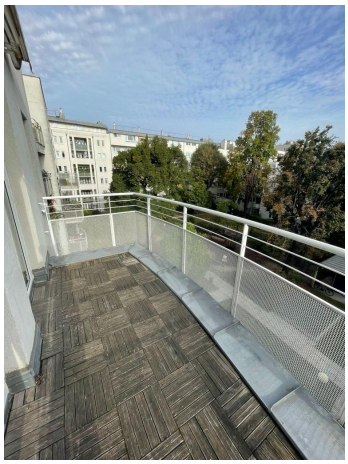
ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

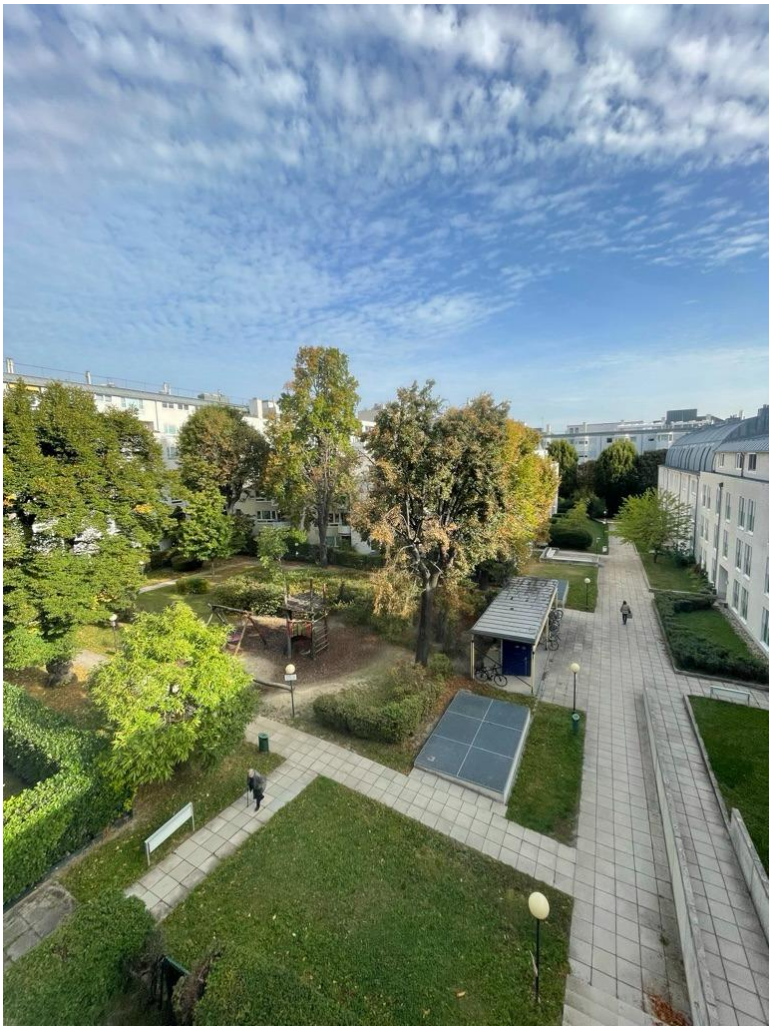
H +43 664 158 5055

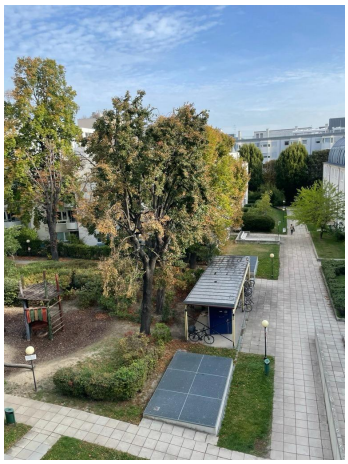
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

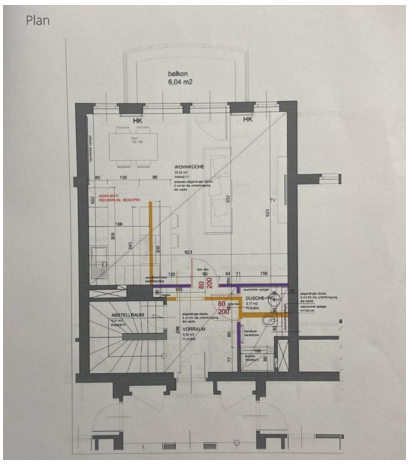




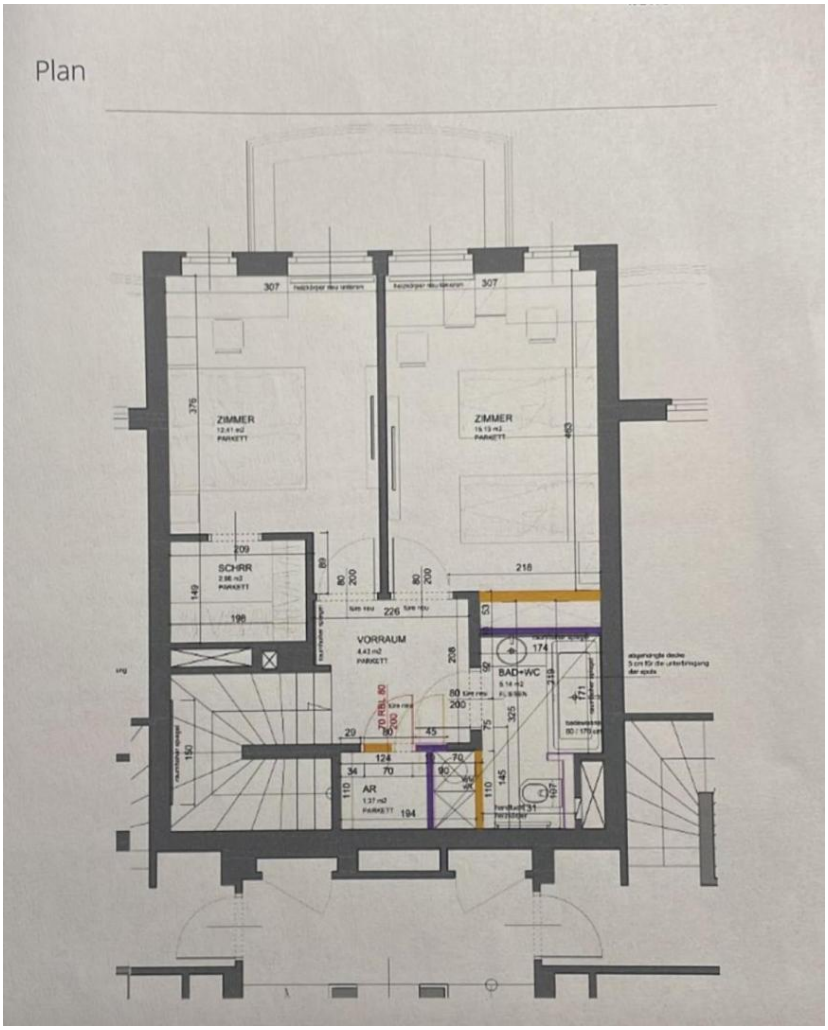







Plan
balkon
6,04 m2
HK
HK
WOHNKÜCHE
DUSCHE
ABSTELLRAUM
VORRAUM

Plan



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Maisonettewohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe – und das nur wenige Minuten vom pulsierenden Zentrum Wiens entfernt. Stilvoll auf zwei Etagen angelegt, lichtdurchflutet, modern ausgestattet und vollmöbliert.

Lage und Infrastruktur

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, wo städtisches Flair auf Entspannung trifft:
- Nur 15–20 Minuten zu Fuß oder 10 Minuten mit der Linie 71 in die Wiener Innenstadt, Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus
- Bahnhof St. Marx nur 3 Gehminuten entfernt, mit direkter Verbindung zum Flughafen (ca. 19 Minuten)
- Vielfältige Nahversorgung direkt ums Eck: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken
- Zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung
- Perfekte Anbindung an das Autobahnnetz (A23) – ideal für Berufstätige & Vielflieger

Beschreibung

Die Wohnung erstreckt sich über das dritte und vierte Obergeschoss und bietet durchdachte Raumlösungen für modernes Wohnen:

Untere Ebene (3. Stock):
- Offener, heller Wohnbereich mit maßgefertigter Einbauküche
- Eleganter Essplatz und gemütliche Lounge mit ausziehbarem Schlafsofa
- Zeitloses Badezimmer mit Dusche
- Cleverer Stauraum durch Einbauschrank im Vorraum
- Kompakte Speisekammer unter der Treppe

Obere Ebene (4. Stock):
- Ruhiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Stauraumbett
- Zweites Zimmer als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzbar
- Separate Toilette mit Waschmaschine und Einbauschrank
- Kleine Speisekammer, derzeit als Werkstatt genutzt – vielseitig wandelbar

Ausstattung – Hochwertig, stilvoll, bezugsfertig

- Neuwertige Fenster (2022 erneuert)
- Edle Parkettböden, geschmackvolle Wandgestaltung mit dekorativem Putz
- Italienische Innentüren mit modernen Magnetverschlüssen
- Smarte Lichtlösungen mit indirekter Beleuchtung unterunter der Treppe und an der Decke

- Moderne Energiesparbeleuchtung im gesamten Wohnbereich
- Zwei Schlafsofas verwandelbar in in in vollwertige Doppelbetten
- Balkon mit Sonnenmarkise, klappbarem Tisch und zwei Stühlen (im Keller verstaut)
- Voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Geräten, sowie sämtliche Haushaltsgegenstände inklusive
- Zusätzliche Annehmlichkeiten im Haus
- Moderner Aufzug
- Privates Kellerabteil mit Regalen
- Tiefgaragenstellplatz: Kaufpreis: EUR 35.000
- Gepflegtes Haus mit ruhiger, angenehmer Nachbarschaft

Einziehen & wohlfühlen – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien

Ob als Hauptwohnsitz, elegantes City-Apartment oder stilvoller Zweitwohnsitz: Diese Maisonette besticht durch ihre ruhige Lage, ihre hochwertige Ausstattung und ihr vielseitiges Raumkonzept. Die gelungene Kombination aus Design, Funktionalität und Lage macht dieses Zuhause zu einem echten Wohnjuwel mitten in Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: 66.46k

F1a.k5

t 3
o
r