

OPEN HOUSE - "Level up – Dachgeschoss-Maisonette"



01. Eigentumswohnung 1220 Wien

Objektnummer: 1626_26996

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2014
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	110,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	539.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



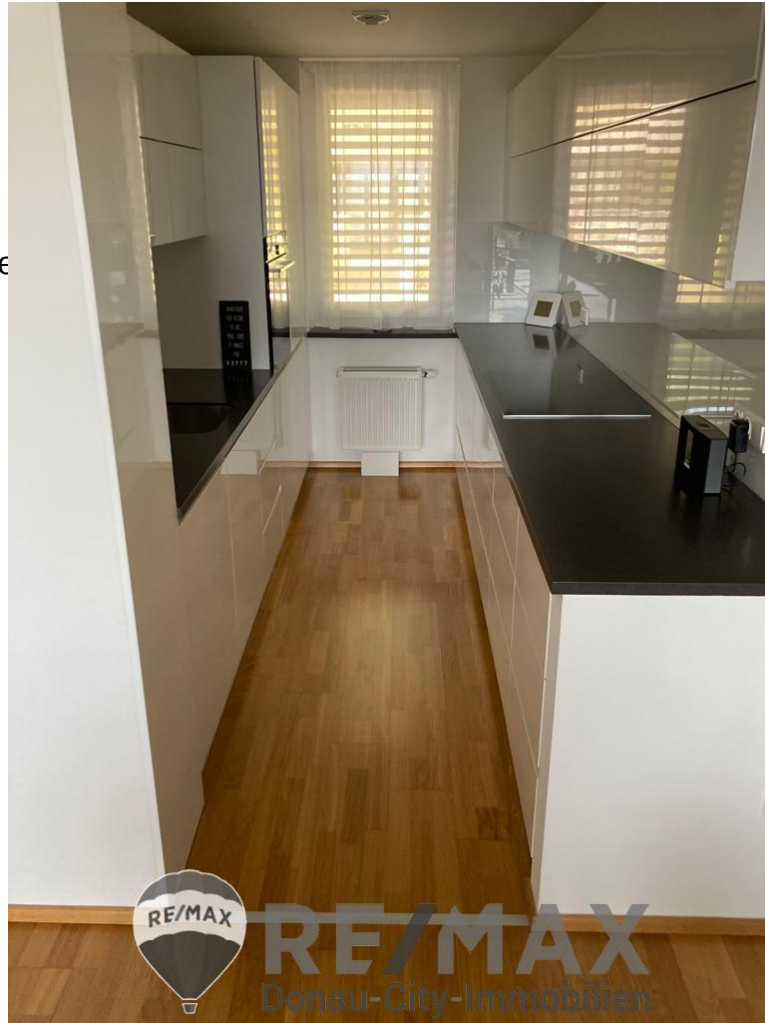
Wilhelm Fetscher

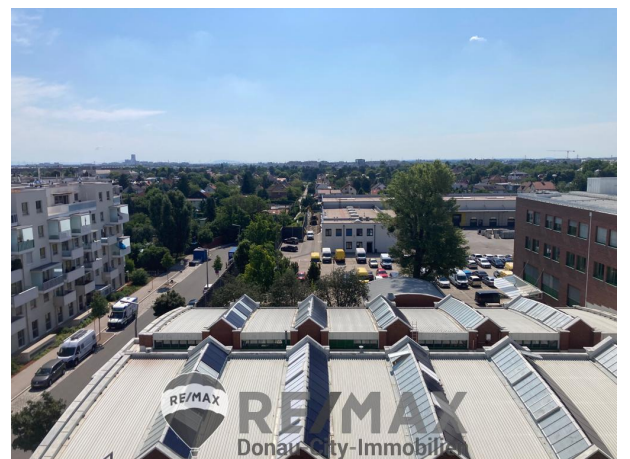
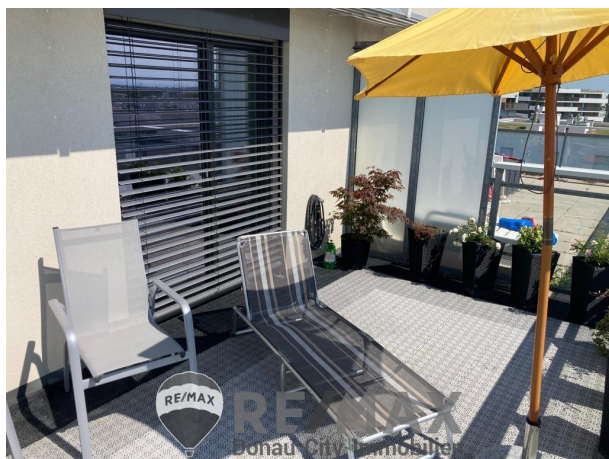
RE/MAX Elite
Operngasse 26
1040 Wien

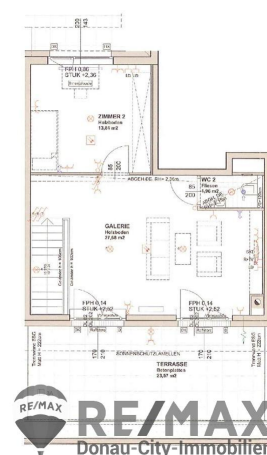
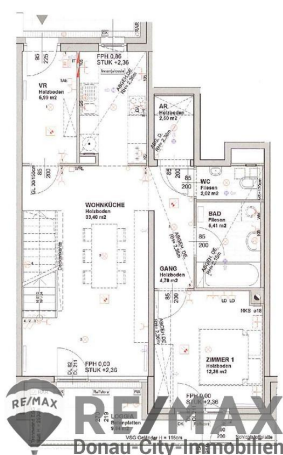
H +43 699 12 08 31

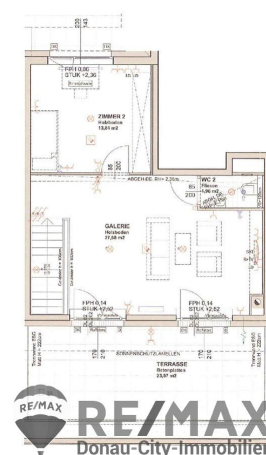
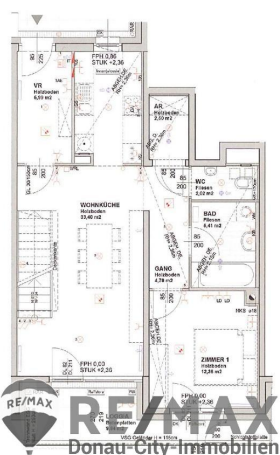
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

"Level up – Dachgeschoss-Maisonette mit Weitblick, 24 m² Dachterrasse, 10 m² Loggia & Garagenplatz"

1220 Wien, Miriam-Makeba-Gasse 4

OPEN HOUSE-Besichtigung mit Einzelterminen am 13.06.2025 von 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr! Um Voranmeldung wird gebeten. Nutzen Sie die Möglichkeit Ihren Wunschtermin online zu buchen!

>>> [Hier geht's zu der Online-Terminbuchung](#)

Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung (mit zwei Schlafzimmern) auf zwei Ebenen vereint lichtdurchflutete Großzügigkeit mit durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und spektakulärem Ausblick. Die Maisonette im 6. und 7. Obergeschoss überzeugt nicht nur mit einem gelungenen Raumkonzept, sondern auch mit einem einzigartigen Wohngefühl hoch über den Dächern Wiens.

Wohnen mit Stil und Raumgefühl

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiger **Vorraum** mit maßgefertigtem Einbauschränk, der direkt in den offenen, lichtdurchfluteten **Essbereich** überleitet. Hier befindet sich die hochwertig ausgestattete, maßgefertigte **Tischlereinbauküche** mit modernen Geräten – das stilvolle Zentrum des Wohnens und Zusammenkommens.

Die untere Ebene bietet zudem ein ruhiges **Schlafzimmer**, ein elegantes **Badezimmer** mit Badewanne und Waschmaschinentrockner, ein **separates WC**, einen praktischen **Abstellraum** sowie eine rund **10 m² große Loggia** mit Außenabstellraum. Die Loggia ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Essbereich aus zugänglich und schafft einen geschützten Außenbereich für entspannte Stunden.

Licht, Luft und Ausblick – das Obergeschoss

Über eine moderne Treppe gelangt man in den oberen Bereich der Maisonette. Dort eröffnet sich ein großzügiger, heller **Wohnbereich** mit direktem Zugang zur rund **24 m² großen Dachterrasse** – ein Ort hoch über dem Trubel, mit Weitblick und viel Raum für Licht, Luft und Gedanken.

Hier befindet sich außerdem ein zweites, ruhiges **Schlafzimmer** sowie ein weiteres **separates WC**. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug – perfekt für modernes, durchdachtes Wohnen mit Stil.

Ausstattung, die begeistert

- Maßgefertigte Tischlereinbauküche mit hochwertigen Geräten
- Maßgefertigte Einbauten im Vorraum und Schlafzimmer

- Bodentiefe Alu-Holz-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Fernwärmeheizung
- Optional ist die Wohnung vollmöbliert verfügbar – ein sofort bezugsfertiges, stilvolles Zuhause für alle, die Qualität und Komfort schätzen.

Rundum komfortabel – auch in der Anlage

Die Wohnhausanlage überzeugt mit zwei Gemeinschaftsräumen, einem Abstellraum pro Stockwerk sowie mehreren Fahrrad- und Kinderwagenräumen inklusive großer Fahrradgarage. Ein weitläufiger Kinderspielplatz im Innenhof schafft zusätzlich Raum für Familienleben. Ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenstellplatz** in Aufzugsnähe sind **im Kaufpreis inbegriffen** und bieten praktischen Komfort im Alltag.

Lage mit bester Verbindung & Lebensqualität

Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung entfaltet diese Lage eine besondere Wohnqualität – naturnah und doch mit dem Herzen Wiens in greifbarer Nähe. Die Alte Donau und der Naturbadeteich Hirschstetten laden zu erholsamen Stunden im Freien ein, während vielfältige Freizeit-, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten das tägliche Leben bereichern.

In der näheren Umgebung sorgen das Donauzentrum, das Donauspital, das Ärztezentrum MED22, der Gewerbepark Stadlau und die Metastadt für eine ausgezeichnete Infrastruktur – urbanes Leben mit einem Hauch von Rückzug und Leichtigkeit.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

U2-Station Hardeggasse und S-Bahn-Station Stadlau: ca. 10 Minuten fußläufig

S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße: nur 400 m entfernt

Straßenbahnlinie 25 (Konstanziagasse): ca. 400 m entfernt

Zahlreiche Buslinien in unmittelbarer Umgebung

Direkter Anschluss an die Wiener Stadtautobahn

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Diese Wohnung bietet ein ideales Zusammenspiel aus Raum, Licht, Design und Komfort – perfekt für Paare, Familien oder alle, die das gewisse Extra suchen.

Der Kaufpreis: € 539.000,--*)

Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 37.3

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwB

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.92

mtenergieeffi

zienz:

Klasse B

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: