

**PROVISIONSFREI | FAMILIENGLÜCK | GARTEN |
5-ZIMMER | TOP INFRASTRUKTUR**



01_Wohnzimmer_02_

Objektnummer: 1609_45577
Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,19 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	19,37 m ²
Keller:	5,20 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	479.000,00 €
Infos zu Preis:	

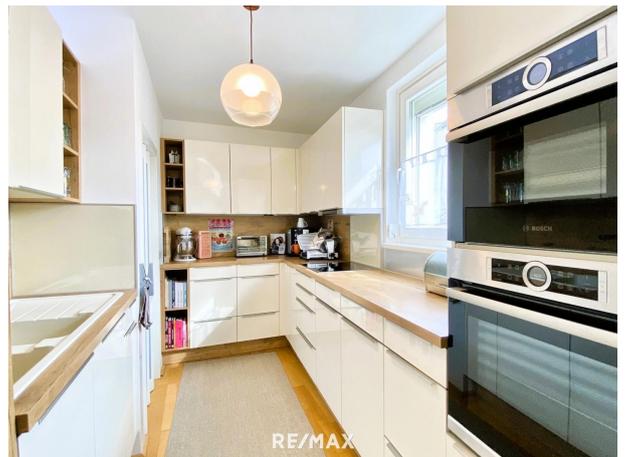
Fixpreis

Ihr Ansprechpartner



Peter Balogh

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort voller **Licht**, Raum und Wärme für die ganze Familie! Diese großzügige Maisonettewohnung mit eigenem Garten und sonniger Terrasse liegt in einem ruhigen Wohnviertel im 11. Bezirk und erfüllt alle Wünsche, die modernes Familienleben heute ausmachen.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung verfügt über einen **separat begehbaren Eingang** und bietet somit ein Höchstmaß an Privatsphäre – unabhängig von den übrigen Wohnungen im Haus.

Die **durchdachte Raumaufteilung** bietet Platz zum Zurückziehen und Beisammensein gleichermaßen. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Abstellraum rundet das Raumangebot ab. Im Erdgeschoss lädt der **große Wohn- und Essbereich** mit **Kaminanschluss** sowie direktem Zugang zur **Terrasse** und dem kleinen, aber feinen **Garten** zum Verweilen ein. Die helle Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Geräten und viel Stauraum ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker für alle, die gerne kochen. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss warten **4 helle Zimmer** – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Ein Tageslicht-Badezimmer, eine zusätzliche **Loggia** sowie ein weiteres WC bieten höchsten Komfort.

Und das Beste: **Zwei großzügige Garagenplätze** (18 - 21m²) im Haus machen auch den Alltag entspannt – einfach einziehen, wohlfühlen, zuhause sein!

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!

? Video-Tour verfügbar!

Entdecken Sie die Wohnung vorab bequem per Video:

Online **Termin Buchen**: <https://www.remax.at/de/1609-45579>

? Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 136 m²
- Gartenanteil: ca. 19 m²
- Terrasse: ca. 7 m²
- Loggia: ca. 4 m²
- 5 Zimmer (4 Schlafzimmer + Wohn-/Essbereich)
- 1 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Kellerabteil: ca. 5 m²
- Abstellraum im Eingangsbereich
- 2 Garagenplätze
- Klimaanlage im Wohnbereich
- Kaminanschluss vorhanden

- Zustand: sehr gut
- Richtpreis: € 479.000,–
- Betriebskosten: € 354,42 inkl. USt

? **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im familienfreundlichen Rosa-Jochmann-Ring, einer sonnigen und ruhigen Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus) fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und Spielplätze im direkten Umfeld
- Nahversorger, Gastronomie und Shoppingmöglichkeiten in der Nähe
- Zahlreiche Grünflächen und Parks laden zum Entspannen und Spielen ein
- Schnelle Anbindung an die Innenstadt und zum Flughafen Wien

? **Rechtlicher Hinweis**

Diese Immobilie wird im Rahmen eines **offenen digitalen Angebotsverfahrens (DAVE)** verkauft. Der genannte Preis versteht sich als Startpreis und kann sich nach oben verändern. Weitere Informationen zum Ablauf unter: www.remax.at/dave

So funktioniert DAVE: <https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

1. Besichtigung der Immobilie mit einem RE/MAX-Experten.
2. Persönliches Beratungsgespräch mit allen relevanten Informationen.
3. Einladung zur Teilnahme am digitalen Angebotsverfahren per E-Mail / SMS.
4. Bequeme und stressfreie Online-Abgabe des Kaufangebots.

Die Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers – Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Für Käufer provisionsfrei!
