

Exklusive 6-Zimmer-Maisonette mit Balkon, Terrasse & Spa



Wohnzimmer mit Bar Untergeschoss

Objektnummer: 3118_674

Eine Immobilie von RE/MAX Aktiv in Groß - Enzersdorf

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	899.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

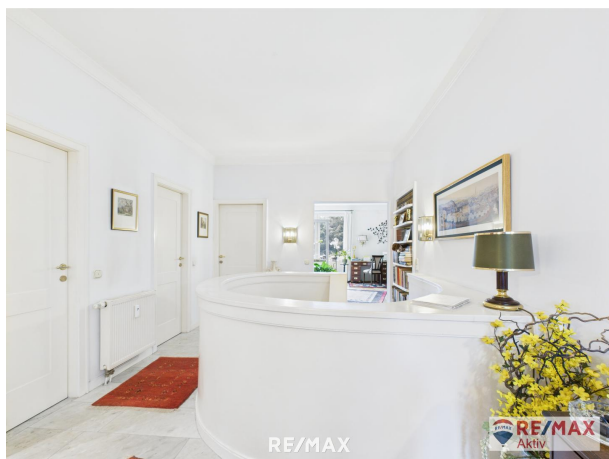
Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

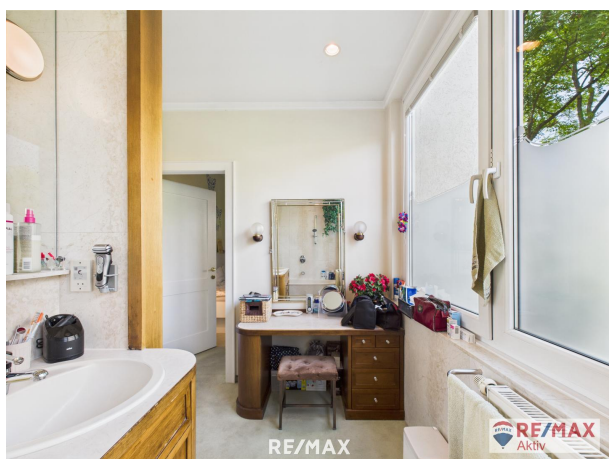


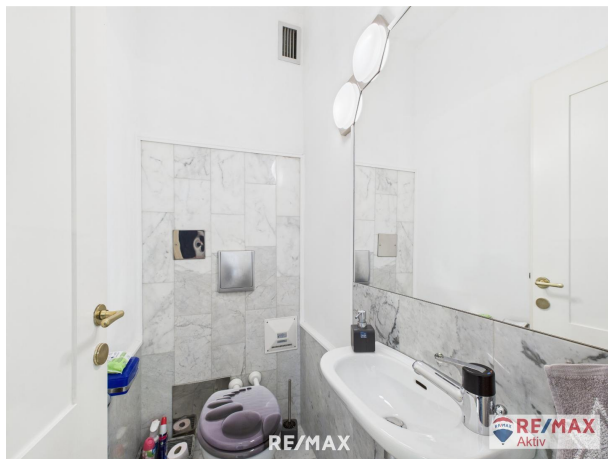
Julian Hofbauer



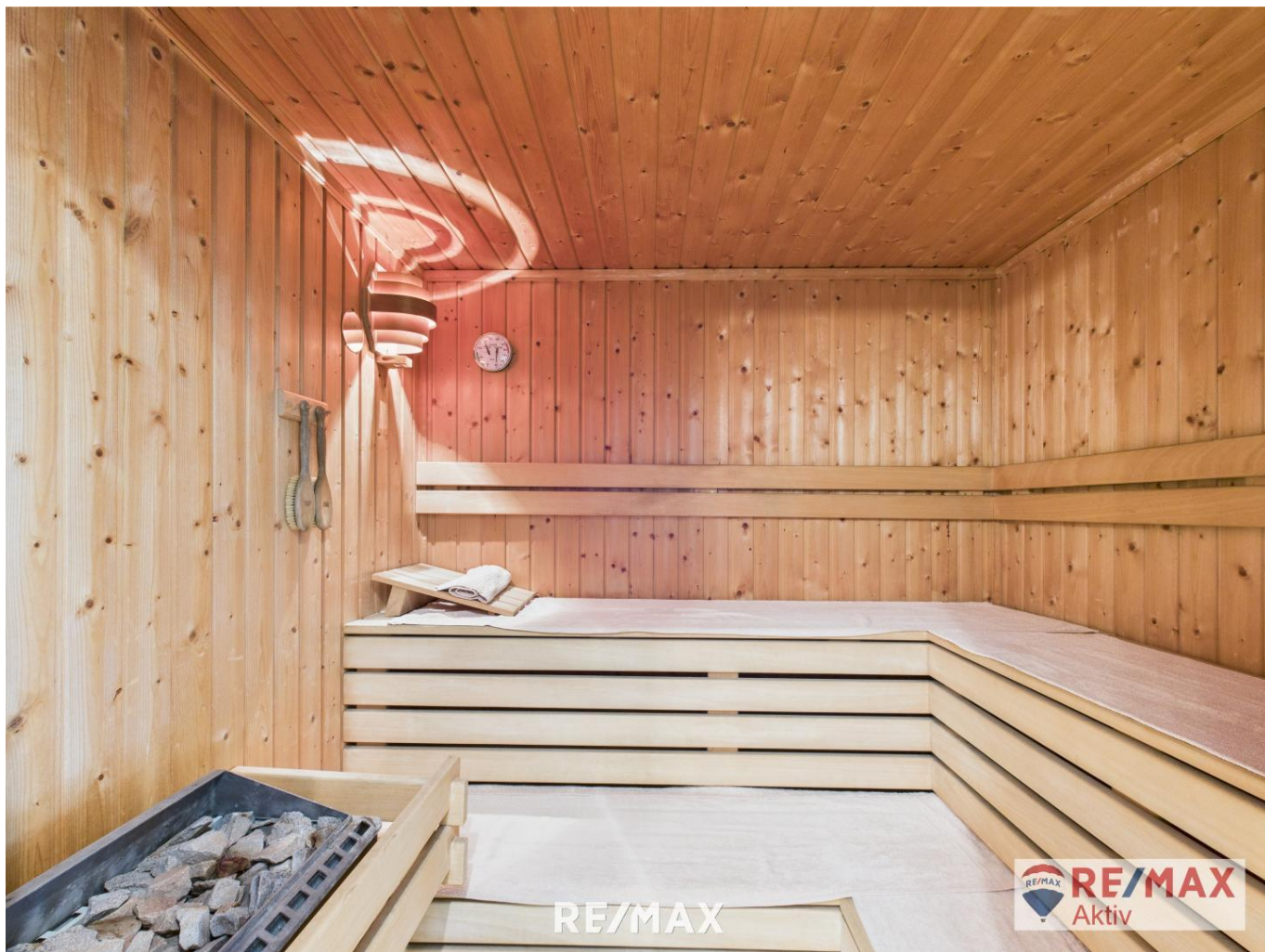
















Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
114.3 m²

Balkone und Terrassen
5.8 m²

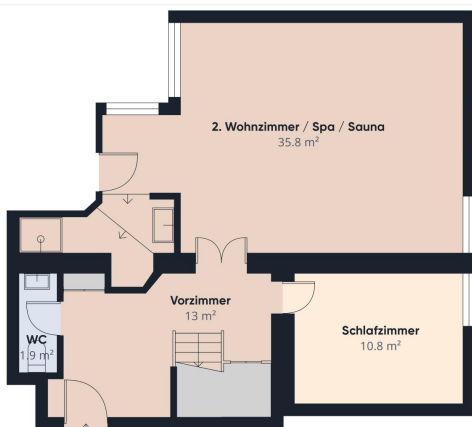
(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basieren auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2.

GIRAFFE 360

Etage 1 **RE/MAX**



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
61.8 m²

Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basieren auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2.

GIRAFFE 360

Etage 0 **RE/MAX**

Objektbeschreibung

Exklusive 6-Zimmer-Maisonette mit Balkon, Terrasse & Spa

Sie finden eine virtuelle Tour durch das Haus unter folgendem Link:

[Hier klicken](#)

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk überzeugt durch Großzügigkeit, Stil und ein durchdachtes Raumkonzept. Auf ca. 170 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein **Wohngefühl der Extraklasse mit Hauscharakter** – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort, Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Erdgeschoss (Eingangsebene):

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Empfang. Vom zentralen Vorraum gelangen Sie in das weitläufige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Der offen angeschlossene Essbereich eignet sich perfekt für gesellige Abende mit Familie oder Freunden.

Die separate Küche ist funktional geplant, bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche – ideal für ambitionierte Hobbyköche. Zwei weitere Zimmer stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung und schaffen individuelle Rückzugsbereiche für jedes Familienmitglied. Ein Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, ein separates WC, eine begehbare Garderobe und ein Abstellraum komplettieren diese Ebene.

Untergeschoss (über Wendeltreppe erreichbar):

Ein echtes Highlight der Wohnung befindet sich im unteren Bereich: Ein ca. **36 m² großer Raum mit integrierter Bar** lädt zu geselligem Beisammensein oder als Rückzugsort ein. Der angrenzende **Wellnessbereich mit Sauna und Eisbecken** bietet Entspannung pur in den eigenen vier Wänden. Ebenfalls vorhanden: ein weiteres WC sowie der Zugang zur **ruhigen Terrasse**, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Ausstattung & Materialien:

Die gesamte Wohnung ist mit echtem Marmorboden, hochwertigem Echtholzparkett und die Schlafräume mit Teppichboden ausgestattet – ein stilvoller Mix aus Eleganz und Wohnlichkeit. Die hochwertige Innenausstattung unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie, die sich mehr wie ein eigenes Haus als eine klassische Wohnung anfühlt.

Außenbereiche:

Neben der Terrasse im Untergeschoss bietet die Wohnung einen **großzügigen Balkon**, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von einem weiteren Zimmer aus begehbar ist – ideal für entspannte Sonnenstunden oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Lage, Verkehrsanbindung & Infrastruktur:

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 19. Bezirks und punktet mit einer hervorragenden Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnkomfort. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Supermärkte, Apotheken, gemütliche Cafés und vielfältige Restaurants sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Der Bahnhof Oberdöbling ist in rund 10 Gehminuten erreichbar, ebenso wie die Haltestellen der Straßenbahnlinie 37 sowie der Buslinien 10A und 39A. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit der Straßenbahn in etwa 25 Minuten, mit dem Auto sind Sie in rund 15 Minuten im Zentrum.

Für Erholung im Grünen sorgen zahlreiche Parkanlagen in der Umgebung – allen voran der beliebte Türkenschanzenpark, der mit Spazierwegen, Spielplätzen und Liegewiesen zum Verweilen einlädt. Eine Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

Diese Maisonette vereint Großzügigkeit, Wohlfühlatmosphäre und Privatsphäre – eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Ideal für alle, die exklusives Wohnen mit praktischer Funktionalität verbinden möchten.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Auf unsere Doppelmaklertätigkeit wird ausdrücklich hingewiesen!

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer/Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 168.9
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw E
ärmebedarf:
Faktor Gesam2.4
tenergieeffizie
nz:
Klasse Faktor D
Gesamtenergi
eeffizienz: