

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette am oberen Mühlwasser – Wohnen in naturnaher Ruhelage!



Wohnzimmer Top 9

Objektnummer: 141/83318

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	548.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

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



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

Möblierungsbeispiel



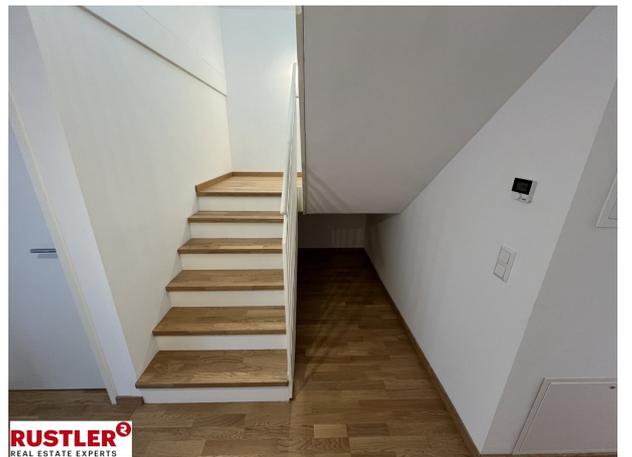
RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS















RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS



RUSTLER³
REAL ESTATE EXPERTS



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette befindet sich in direkter Lage am oberen Mühlwasser, umgeben von einer ruhigen, grünen Umgebung. Das Neubauprojekt wurde vor Kurzem fertiggestellt und bietet durchdachte Grundrisse sowie großzügige Außenflächen.

Objektbeschreibung: Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 105,10 m². Der einladende Eingangsbereich führt in die helle Wohnküche mit ca. 24,8 m², die genügend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet. Zwei weitere Zimmer mit ca. 10,3 m² und ca. 42,4 m² sorgen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Perfekt geeignet für Familien oder Paare die den zusätzlichen Wohnraum für das Home-Office benötigen. Die Wohnung verfügt über zwei moderne Badezimmer – eines mit Dusche und das andere mit Badewanne – sowie ein separates WC.

Außenbereich: Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen, die aus zwei Balkonen mit ca. 6,9 m² und 6,3 m² sowie zwei Terrassen mit ca. 16,8 m² und 5,2 m² bestehen. Diese bieten viel Raum für Entspannung und einen schönen Ausblick in die grüne Umgebung. **Highlights:** Die hochwertige Ausstattung umfasst eine Vollwärmeschutzfassade, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien, edlen Eichenparkett, Fußbodenheizung und -kühlung sowie eine Klimaanlage im Obergeschoss. **Mobilität:** Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der verpflichtend zu erwerben ist. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der U2 sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger in der unmittelbaren Umgebung. "Lobaugasse" (ca. 160 m) – Bus 93A "Aspernstraße" (ca. 10 Min. mit Bus 93A) – U-Bahn-Linie U2

Kaufpreise: Wohnungen: Top 9 Endnutzer: € 549.000,- Top 9 Anleger: € 494.100,- Top 12 Endnutzer: € 618.000,- Top 12 Anleger: € 556.000,- Garagenplatz: Endnutzer: € 28.000,- Anleger: € 25.000,- **Kontakt:** Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Paula Polaniecki | +43 676 834 34 682 | polaniecki@rustler.eu