DREAM HOME | Terrassenwohnung - Maisonette mit 16m² Loggia - Südwest

Blick zur Loggia

Objektnummer: 5597/372

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,48 m²
Nutzfläche:	110,23 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 56,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	173,59 €
USt.:	20,60 €

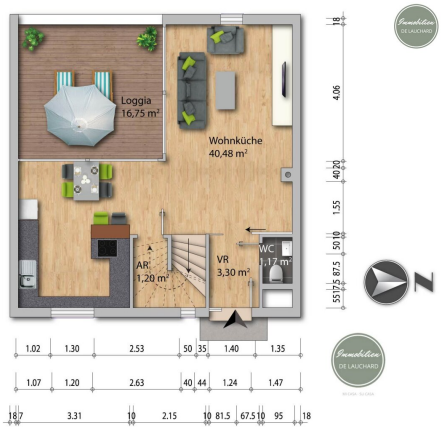
Provisionsangabe:

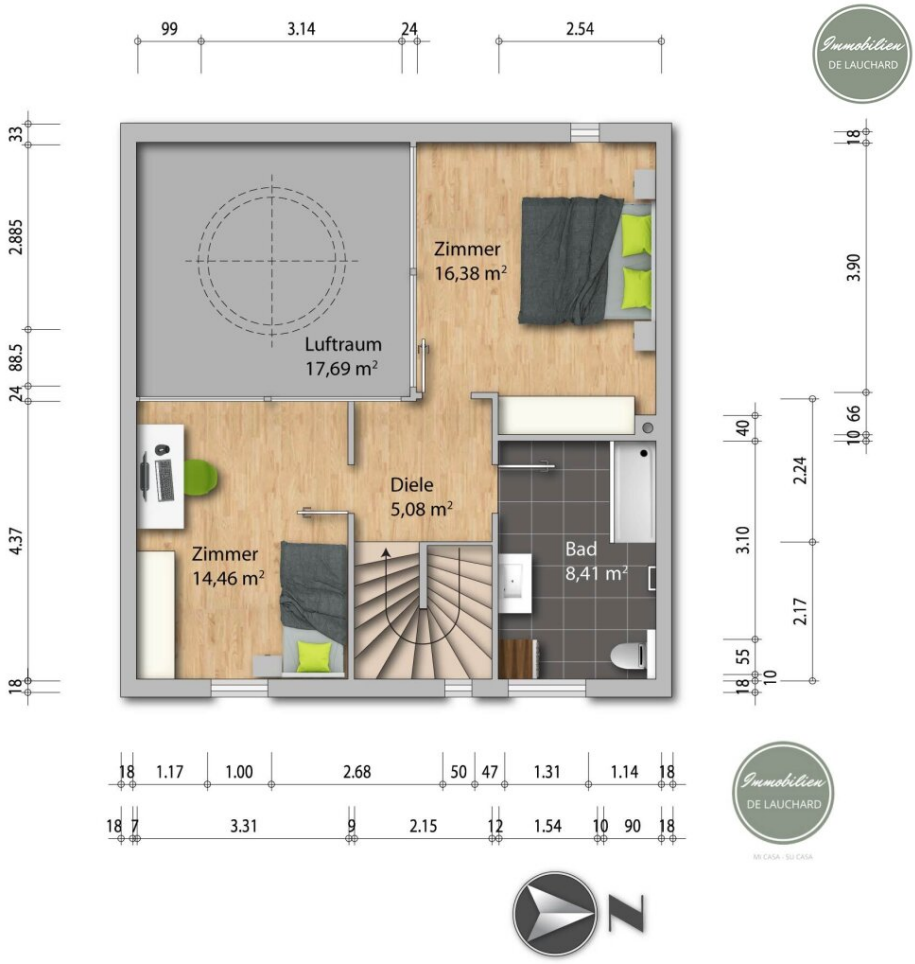
17.928,00 € inkl. 20% USt.

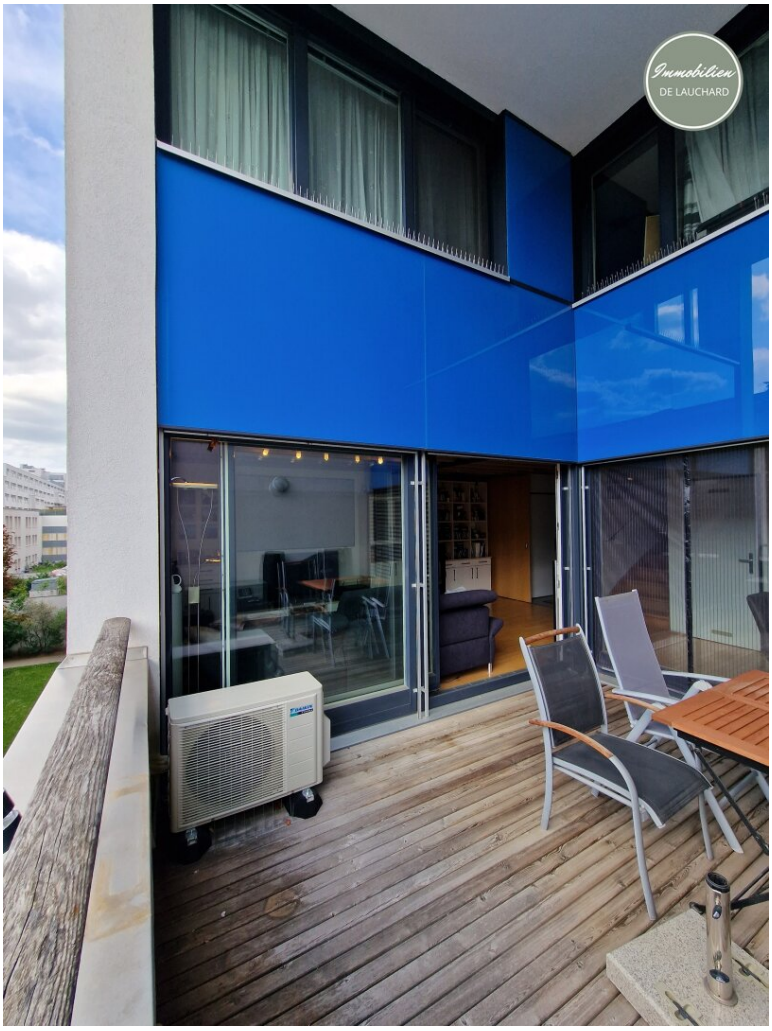
Ihr Ansprechpartner

Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Walfischgasse 1/8


Loggia
16,75 m²
Wohnküche
40,48 m²
AR
1,20 m²
VR
3,30 m²
WC
1,17 m²
1.02
1.30
2.53
50
35
1.40
1.35
1.07
1.20
2.63
40
44
1.24
1.47
18.7
3.31
10
2.15
10
81.5
67.5
10
95
18
4.06
40
20
1.55
50
10
87.5
55
17.5


99
3.14
24
2.54
33
2.885
88.5
24
4.37
18
Zimmer
16,38 m²
Luftraum
17,69 m²
Diele
5,08 m²
Zimmer
14,46 m²
Bad
8,41 m²
18
3.90
10 66
40
3.10
2.24
2.17
18 55 10
18 1.17 1.00 2.68 50 47 1.31 1.14 18
18 7 3.31 9 2.15 12 1.54 10 90 18
Immobilien
DE LAUCHARD


Immobilier
DE LAUCHARD

Objektbeschreibung

Leben im urbanen Stil – Wohnen im Zentrum des Geschehens
3-Zimmer Loggiawohnung mit Top Verkehrsanbindung nahe Alte Donau & Kagran

In einer der begehrtesten und pulsierendsten Lagen des 22. Bezirks (in der Nähe des 21. Bezirks, Am Bruckhaufen und **Gebiet Alte Donau**) wartet diese **moderne und lichtdurchflutete Wohnung** mit einer **südwestseitigen Loggia** auf Sie. Sie befindet sich in einem **architektonisch ansprechenden** Wohnhaus und erstreckt sich **über zwei Wohnebenen** mit Echtholzböden. Der Zugang erfolgt über einen verglasten Laubengang. Bereits beim Betreten der Wohnung offenbart sich der **offene Charakter** dieser einzigartigen **3-Zimmerwohnung**.

Der Mittelpunkt bildet die **offene Wohnküche mit großzügigem Wohnbereich** und Zugang zur Loggia sowie dem angrenzenden Essbereich. Durch die Terrassentüren gelangen Sie auf Ihre **großzügige Freifläche mit viel Raum zum Relaxen**. Die Lage des Wohnhauses bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von der **Stadt bis zur Natur**, sowie eine schnelle Anbindung an die Innenstadt. Ein praktischer **Abstellraum** unter den Treppen und ein **Gäste-WC** beim Vorzimmer runden das Angebot dieser **ersten Wohnebene** ab.

Über eine Treppe gelangen Sie in die zweite Wohnebene, wo sich **zwei lichtdurchflutete Zimmer** befinden. **Großzügigkeit und Tageslicht** stehen hier im Mittelpunkt. Das geräumige angrenzende Tageslichtbad mit Dusche & WC wurde **vor 2,5 Jahren** stylisch erneuert. Die **Klimageräte** sind Teil des intelligent gestalteten Grundrisses dieses Objekts.

Die nach **Südwesten ausgerichtete Sonnenterrasse** bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch oder eine **gemütliche Lounge** (Sonnenschirm, einen Elektrogrill ...).

Dieses mit viel Glas gestaltete Domizil eignet sich auch **ideal als Homeoffice**. Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und ist mit einer **neuen, modernen Einbauküche** ausgestattet. Ein Garagenstellplatz kann optional angemietet werden. Ein trockener Keller gehört als Bestandteil zur Wohnung.

Diese Wohnung ist perfekt geeignet für moderne Paare, als Stadtwohnung in Wien oder als **trendige Work-Life-Balance-Oase** mit viel Platz zum Arbeiten und Genießen.

Raumaufteilung & Details:

* Vorzimmer
* Wohnküche (Außenrolläden) mit 2,60m Raumhöhe
* Loggia mit 16,75m²
* 2 Zimmer (Außenrolläden)
* Badezimmer (Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss)

* Diele
* Toilette (mit Handwaschbecken)
* Abstellraum (unter der Stiege)
* Klimaanlage (beide Wohnebenen, 8 Jahre alt)
* Kellerabteil
* Garagenplätze zur Miete verfügbar im Haus (E-Ladestation vorhanden)
* die Wohnung wird **teilmöbliert** verkauft (Liste auf Anfrage bzw. Besprechung bei Besichtigung)

Verkehrsanbindung:

U-Bahn Station: U1 Kagran
Straßenbahnlinien 25,26
Buslinie 27B
Autobahnen A22, A23

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, gerne koordiniere ich Besichtigungen, ich freue mich auf Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Daten.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

(c) Property Photos
(c) Martin Gröbner

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap