

**-Rooftop ruft: "Terrasse 73m2, Balkon 15 m2, die top sanierte Wohnung 85,48 m2!"**



Blick zur unteren Terrasse

**Objektnummer: 3610\_7803**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,54
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Anette Mazanec**

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2





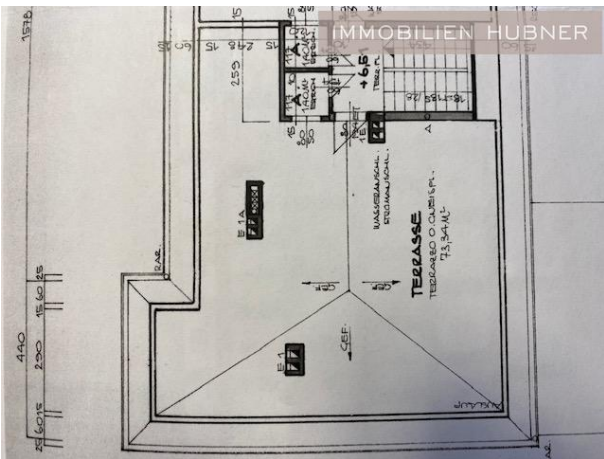














## Objektbeschreibung

Ein Lebensgefühl im 23., Bezirk, aber wie im besten Teil Hietzings beim Maurer Hauptplatz, aber um 35% günstiger und in einer ebenso tollen Lage. Vollständig hochwertig renoviert, ruhig gelegen und nur wenige Schritte vom Maurer Hauptplatz sowie beliebten Heurigen wie Zahel und Edmoser entfernt. Die Wohnung bietet ca. 85,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei zentral begehbare Zimmer, zwei sonnige Außenflächen und einen eigenen Garagenplatz.

Vom Wohn-/Essbereich geht es direkt auf den Balkon mit Morgensonne, ideal für einen entspannten Start in den Tag. Doch das wahre Herzstück wartet oben: eine riesige 73,34 m<sup>2</sup> Rooftop-Terrasse mit Rundumblick, die wie geschaffen ist für Grillabende, Loungemomente und lange Sommernächte unter Sternen.

Hinweis: Kein Lift vorhanden.

Wohnfläche ca. 85,48 m<sup>2</sup>. Auf Grund der fast 88 m<sup>2</sup> Außenfläche und viel Staufläche, wurde dies in einem geringen Anteil zur Wohnfläche dazu gerechnet!

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNG

- riesige Rooftopterrasse (ca. 73 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss
- die gesamte Wohnung wurde völlig neu renoviert inklusive Terrasse!!
- Frühstücksbalkon direkt vom Wohnbereich zugänglich
- super sonnig
- zentral begehbare Räume
- Blick ins Grüne
- Atelier große Fenster
- sehr ruhige Lage
- bequeme Garage mit Hauszugang – ideal in der kalten und nassen Jahreszeit. Der Garagenplatz bietet ausreichend Raum für einen SUV oder Familien-Van sowie Fahrräder und Vespas-
- großer trockener und gefliester Keller ca. 12 m<sup>2</sup>
- zusätzlicher Abstellraum neben der Dachterrasse
- eigene Waschküche im Haus
- ansprechende Anlage
- Raumhöhe ca. 2,70 m
- neue Gasetagenheizung sowie Radiatoren
- neue Stromleitung
- Kalt und Warmwasserleitungen wurden neu verlegt
- neuer Sicherungskasten
- Internetanbindung: Glasfaser von A1

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- geräumiger und großer Vorraum

- Abstellraum
- moderne, neue Einbauküche (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- zwei helle und zentral begehbare Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup> und ca. 13 m<sup>2</sup>)
- sonniger und großzügiger Wohnbereich (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- DURCH EINE TEILUNG des Wohnzimmers könnte ein zusätzliches Zimmer mit ca. 8 m<sup>2</sup> entstehen-siehe Plan!
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- separates WC
- zusätzlicher Abstellraum neben der Dachterrasse für Ihre Gartenmöbel
- Mega Rooftopterrasse über das Stiegenhaus bequem zu begehen

#### BETRIEBSKOSTEN

- Betriebskosten Akonto: € 246,04
- Manipulationsgebühr: € 0,88
- Reparaturrücklage: € 97,85
- Monatliche Kosten inkl. MwSt.: € 344,77

#### GRÄTZL UND UMGEBUNG

Die Straßenbahnlinie 60 ist in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks, nahe dem Maurer Hauptplatz, dem Ursulinenkloster und dem Maurer Wald. Die idyllische Grünruhelage am Rande des Wiener Waldes macht die Gegend ideal für Familien und all jene, die den Charme der beschaulichen Vorstadt schätzen. Gleichzeitig ist sie der perfekte Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten wie Wandern und Mountainbiken.

Für weitere Fragen oder einen Beratungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung – ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### KONTAKT

Anette Mazanec

Mobil: 0664 44 888 79

Email: [anette.mazanec@hubner-immobilien.com](mailto:anette.mazanec@hubner-immobilien.com)

LAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 115.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.54

effizienz: