

**Luxus & Ruhe vereint – 5-Zimmer-DG-Wohnung mit  
Weitblick. ERSTBEZUG!**



20250819\_125853

**Objektnummer: 131281**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	168,70 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.749.900,00 €
Betriebskosten:	413,33 €

## Ihr Ansprechpartner

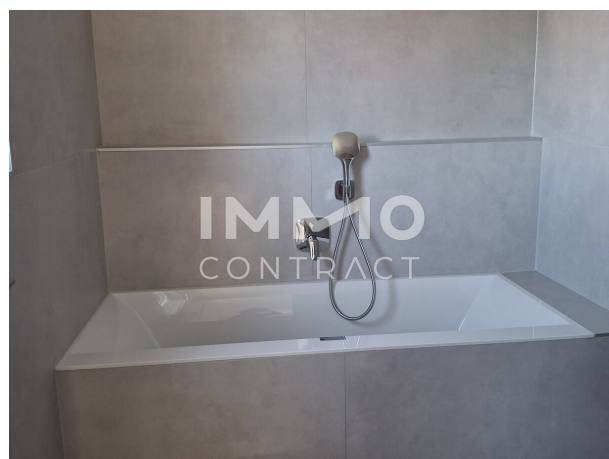


**Ngoc Anh Gebel**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T 004366460008404

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







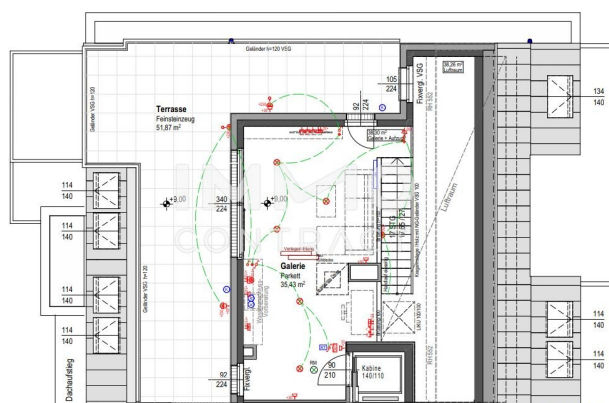
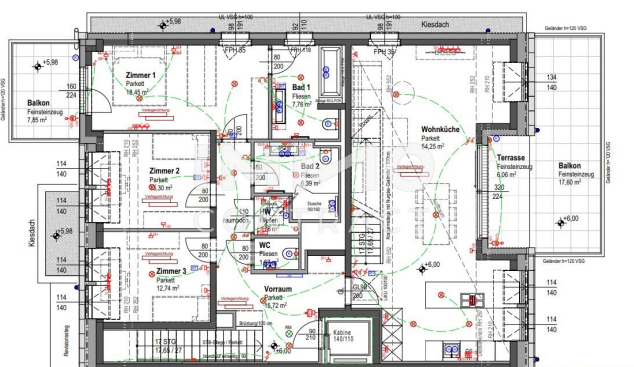














## Objektbeschreibung

Urlaubsfeeling in den eigenen vier Wänden – exklusive 5-Zimmer-Maisonette in ruhiger Wohnhausanlage In einer kleinen, sehr gepflegten Wohnhausanlage mit nur 7 Einheiten wird eine außergewöhnliche 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Kauf angeboten. Diese Wohnung bietet ein Lebensgefühl, das dem Ankommen im Urlaub gleicht – Tag für Tag. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und der hochwertigen Küche einladend wirkt. Hier ist ausreichend Platz zum Kochen, Genießen und Zusammensein – ideal, um Gäste zu empfangen und schöne Momente zu teilen. Durch eine elegante Schiebetür gelangen Sie in den privaten Bereich mit drei gut geschnittenen Zimmern, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das mit viel Freiraum und weiteren Nutzungsmöglichkeiten begeistert – ob als Rückzugsort, Atelier oder Spielbereich für Kinder. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage, die dennoch eine gute Anbindung bietet, sowie durch ihre nahezu uneinsichtige Ausrichtung, die ein hohes Maß an Privatsphäre garantiert. Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.