

**'Maisonette-Arbeiten und Wohnen oder WG?  
Vielfältig Nutzbar!'**



ETW\_1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27689**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

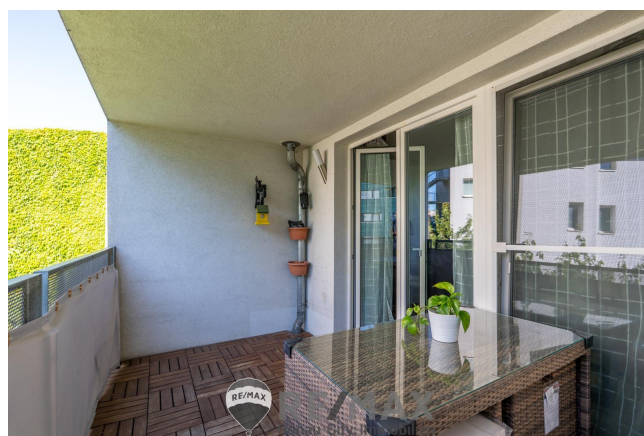
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

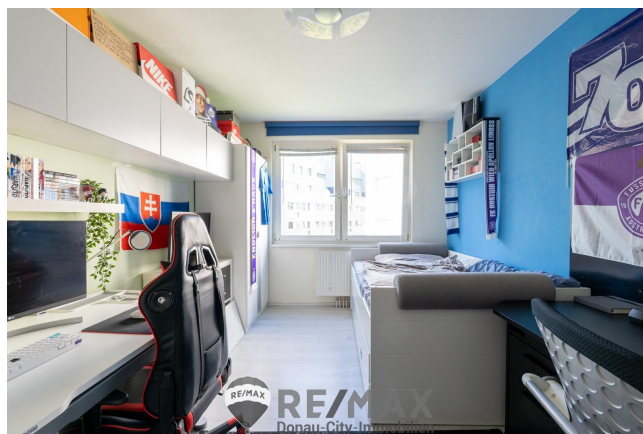


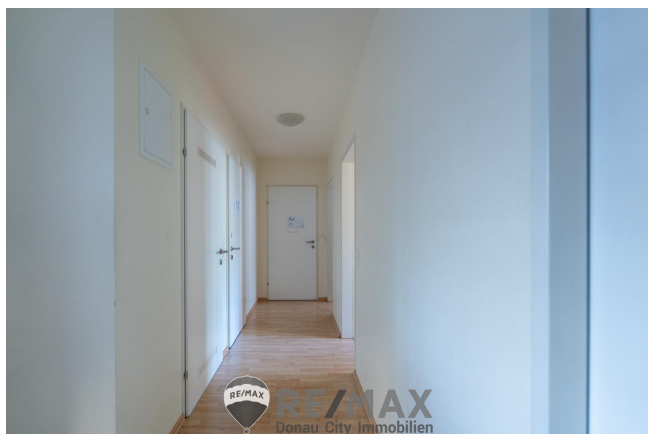
**Amanda Huhbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien

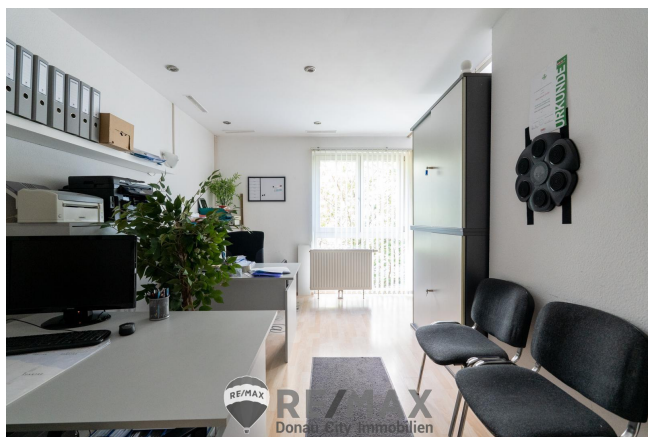




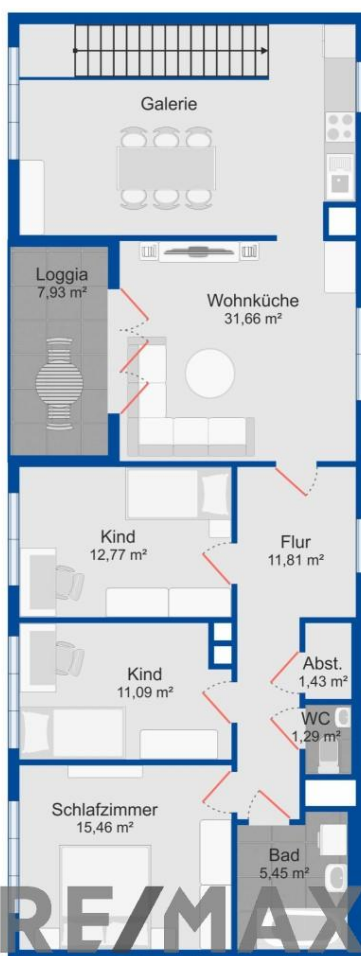












**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN

**25 Jahre**  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**ERFOLG DURCH VERTRAUEN!**  
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien





# Objektbeschreibung

**"Maisonette- Arbeiten und Wohnen oder WG? Vielfältig Nutzbar! "**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die faireste Form der Preisfindung bei Immobilien!

Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

Moderne Maisonette-Wohnung mit Loggia nahe Oberlaa – Wohnen & Arbeiten auf zwei Ebenen

## Objektdaten

**Objekttyp:** Maisonette-Wohnung

**Wohnfläche:** ca. 135 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4

**Stockwerk:** 2. Liftstock (über zwei Ebenen)

**Baujahr:** 2008

**Heizung:** Fernwärme

**Kellerabteil:** vorhanden

**Garage:** Optional, € 74/Monat

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

## Highlights der Immobilie

Diese großzügige Maisonette-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine ruhige Lage nahe dem Verteilerkreis Favoriten und Oberlaa – ideal für WG`s, Familien, Freiberufler oder alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Untere Ebene – Arbeiten oder Wohnen ganz nach Ihrem Stil

Derzeit wird das Erdgeschoss als Büro genutzt – perfekt für Selbständige oder Homeoffice.

Durch die separate Raumaufteilung lässt sich diese Ebene aber auch problemlos als Wohnbereich gestalten.

Obere Ebene – Ihr gemütlicher Rückzugsort

## Hier befinden sich:

ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur ca. 10 m<sup>2</sup> großen Loggia – ideal für entspannte Abende,

drei Schlafzimmer,

eine großzügige Küche mit Sitzbereich – perfekt für gemeinsame Mahlzeiten,

ein stilvolles Badezimmer,

zwei separate WCs für optimalen Komfort,

ein praktischer Abstellraum

**Weitere Ausstattung:**

Aufzug im Haus  
Fahrrad- und Kinderwagenraum  
Gepflegter Gemeinschaftsgarten  
Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum  
Optional Garagenstellplatz um € 74/Monat anmietbar

**Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage beim Verteilerkreis Favoriten, in unmittelbarer Nähe zu Oberlaa. Die Umgebung bietet:  
Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U1, Buslinien)  
Nähe zur Therme Wien und weitläufigen Grünflächen  
Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in der Umgebung

**Fazit:**

Diese Maisonette vereint modernes Wohnen mit urbanem Komfort. Die durchdachte Aufteilung auf zwei Ebenen erlaubt eine flexible Nutzung – ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Die ruhige Loggia, die großzügige Küche und der Gemeinschaftsgarten machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

**Besichtigung mit Einzelterminen, am Freitag, den 03.10.2025, von 13:00 bis 16:00 Uhr und am Samstag, den 04.10.2025, von 09:00 bis 12:00 Uhr!**

**Vereinbaren Sie nun einen Besichtigungstermin.**

**Ich freue mich auf Sie!**

**Richtpreis: 449.000,-- € \*)**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:**

**Heizwärmebedarf:55.0 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:C**

**Faktor Gesamtenergieeffizienz:1.01Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C**