160 m², 5 Zi, DG-Maisonette ohne Schrägen, Erstbezug nach Renovierung, 6 Min. zum Tivoli-Tor Schönbrunn!

1. Etage Küche weisses Induktionsfeld, Geschirrsp.

Objektnummer: 2699_1527

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,84 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,71
Kaufpreis:	689.900,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

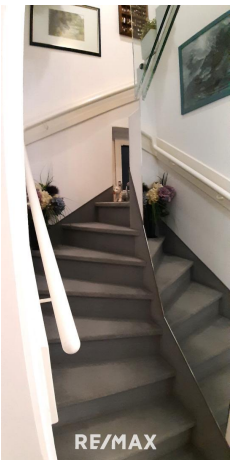
RE/MAX

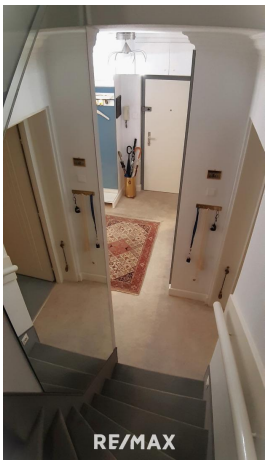
RE/MAX

Samsung Triple Camera
(C)Brett Grausam
RE/MAX

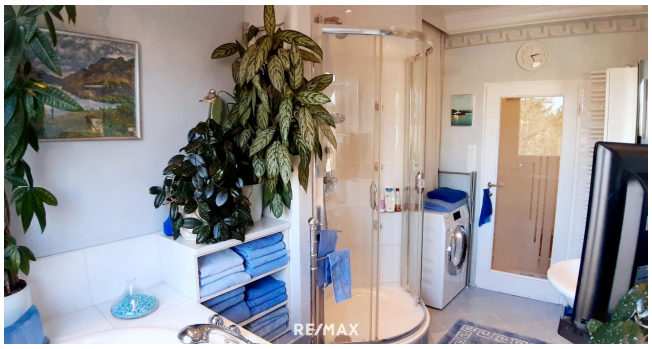
RE/MAX

RE/MAX

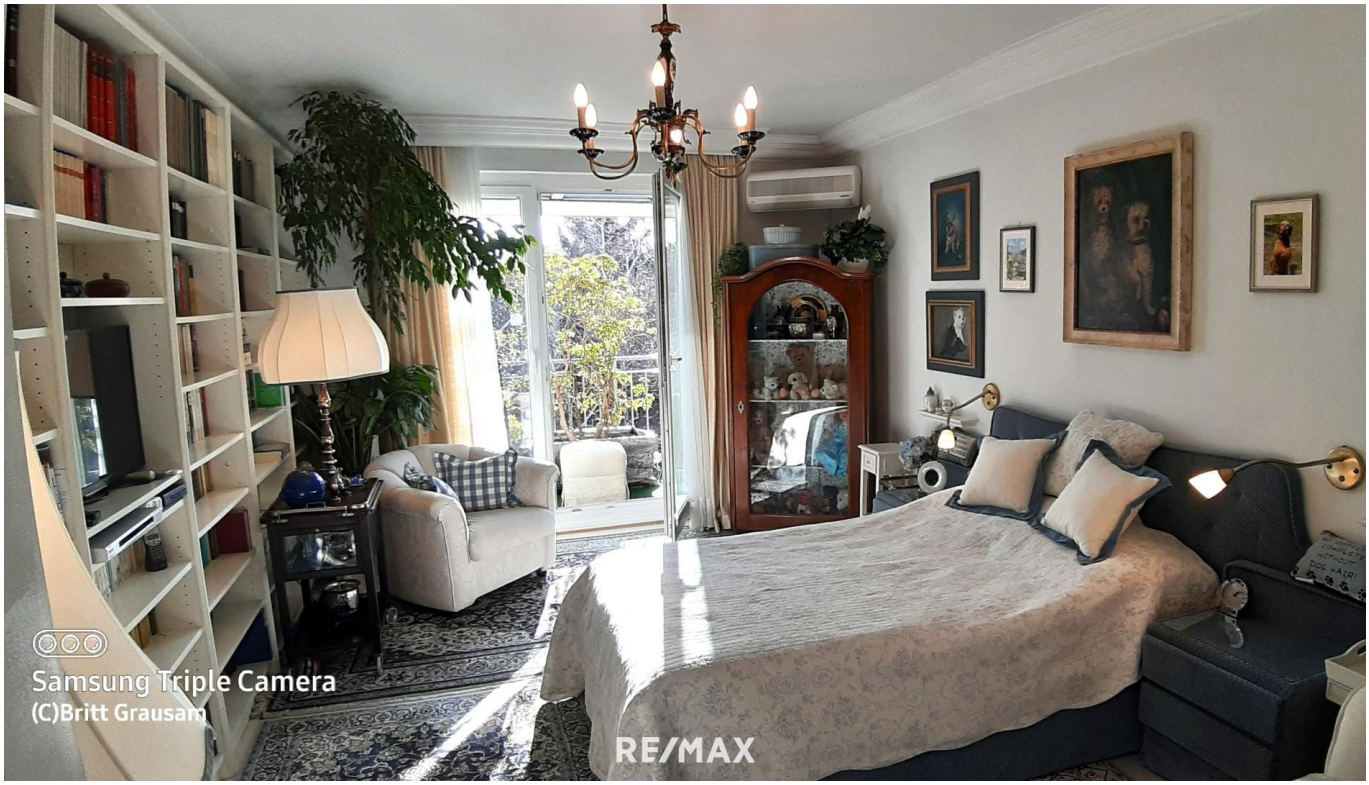

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

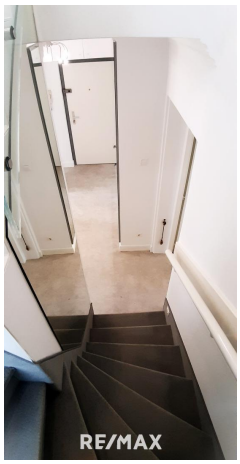
msung Triple Camera
Britt Grausam

Samsung Triple Camera
(C)Britt Grausam
RE/MAX

RE/MAX

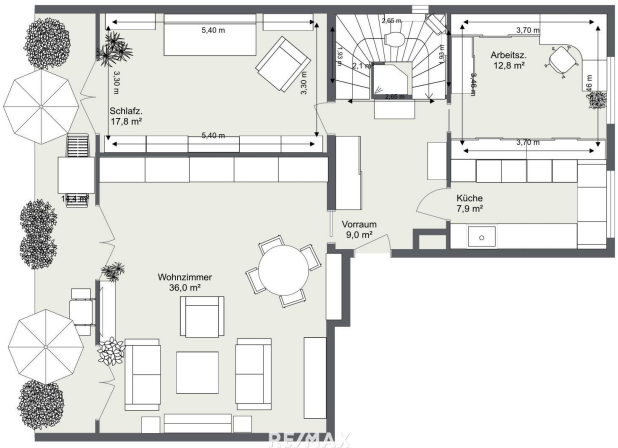
RE/MAX

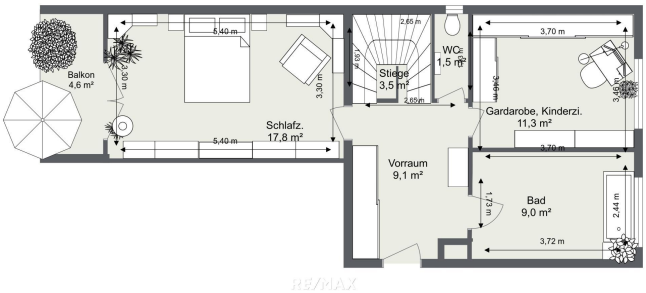
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


5,40 m
3,30 m
Schlafz.
17,8 m²
5,40 m
3,30 m
2,65 m
2,1 m
2,65 m
3,70 m
Arbeitsz.
12,8 m²
3,46 m
3,70 m
Vorraum
9,0 m²
Küche
7,9 m²
Wohnzimmer
36,0 m²
RE/MAX


Balkon
4,6 m²
3,30 m
5,40 m
Schlafz.
17,8 m²
3,30 m
2,65 m
Stiege
3,5 m²
2,65 m
WC
1,5 m²
3,70 m
3,46 m
Gardarobe, Kinderzi.
11,3 m²
3,70 m
Vorraum
9,1 m²
1,72 m
Bad
9,0 m²
2,44 m
3,72 m
RE/MAX

Objektbeschreibung

Luxuriöse DG - Maisonette bei Schönbrunner Gloriette, zumTraumpreis!
remax.at/2699-1527

Wir freuen uns, Ihnen diese fantastische Wohnung anbieten zu dürfen.
Die in beiden Etagen klimatisierte, superhelle Dachgeschoss-Maisonette, ohne Dachschräge, lässt keine Wünsche offen.
Fünf geräumige Zimmer, von denen drei Zimmer mittels Doppeltür zur den Loggien führen.
Traumhafte Ruhelage, nur sechs Minuten fußläufig zum Maria-Theresia-Tor (Gloriette) buw. 10 Minuten zum Schönbrunner Bad. Die Wohnanlage, die in den frühen 70-er Jahren erbaut wurde, bietet eine große Gartenanlage mit herrlichen, alten Bäumen und befindet sich in einer der besten Lagen Meidlings, direkt an der Grenze zum 13. Bezirk. Die Maisonette wurde aus zwei Wohnungen zusammengelegt, die rechtlich weiterhin als zwei separate Wohnungen bestehen. Jede Einheit besitzt eine eigene Eingangstüre (Sicherheitstüre) bzw. Postadresse und kann bei Bedarf wieder getrennt werden. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil mit je ca. 4 m². Die Wohnung liegt im 2. Stock, ein Treppenlift ist installiert.
Alle Tischler-Einbauschränke aus Volholz verblieben in der Wohnung, können auf Wunsch auch entfernt werden.
Eine im EG gelegene Einzelgarage mit elektrischem Rolltor kann zusätzlich erworben werden.

<ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG
Die umfassende Renovierung wurde im Oktober 2024 fertiggestellt.
- Parkettboden geschliffen und geölt
- Wände gespachtelt und ausgemalt
- Türstöcke und Türblätter weiß lackiert
- Fensterservice bei allen Fenster und Balkontüren
- Positiver Elektro-Befund vorliegend
- Thermenwartung
- Sanitäre Räume renoviert
- Küche neue Geräte 2022
- Service u. Wartung aller Klimageräte

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG
Untere Etage, 102 m²
+ Wohnzimmer: Das großzügige Wohnzimmer bietet mit 36 m² viel Platz für Familie und Gäste. Es öffnet sich zur südlich ausgerichteten Loggia (14,4 m²), genießen Sie den Blick über die Baumkronen des alten Baumbestandes.
+ Gäste- oder Kinder-Zimmer 17,8 m², dieses Zimmer hat ebenfalls einen Zugang über Doppeltüre zur südlichen Loggia.
+ Arbeitszimmer: Ausreichend Platz und zahlreiche Ablageflächen auf 12,8 m² in den hochwertig, maßgefertigten Tischler-Schränken – ideal für konzentriertes Arbeiten.
+ Küche: Die 7,9 m² große Küche ist ein echtes Highlight. Ebenso nach Maß vom Tischler in

modernem Hochglanz-Weiß, ausgestattet mit erstklassigen Markengeräten, bietet sie alles, was das Herz begehrt: Weißes Induktionsfeld, Geschirrspüler, Mikrowellenherd, Backrohr, Therme dezent verbaut.
Ein großer Kühlschrank und ein großer Gefrierschrank mit Nullgrad-Zone.
Ein kleiner Essplatz mit nettem Ausblick rundet das Gesamtbild ab.
+ Bad: Modernes WC mit Waschbecken, Dusche und Fenster.
+ Vorraum: Mit 9 m² verbindet er alle Räume der unteren Etage und führt über eine elegante Treppe in die obere Etage.

Obere Etage Dachgeschoss, ohne Dachschrägen ca. 59 m²
+ Schlafzimmer: Das großzügige Schlafzimmer (17,8 m²) öffnet sich zum Balkon mit Pergola und elektr. Markise, perfekt für entspannte Morgenstunden und laue Sommerabende.
+ Bad: Das luxuriöse Badezimmer verfügt über eine Wanne, Dusche, Waschbecken, verbaute Therme, Waschmaschinenanschluss und reichlich Stauraum – hier beginnt und endet Ihr Tag auf 9 m² Luxusfläche.
+ Ankleide- oder Kinderschlafzimmer 11,5m²: Mit japanischer Garderobe, Schiebetüren mit Stoff (leicht austauschbar).
+ Separates WC: Mit Fenster.
+ Vorraum: Verbindet alle Räume der oberen Etage. Eingangstür. Das innenliegende Treppenhaus hat ebenfalls ein Fenster.

LAGE + INFRASTRUKTUR
Die Lage ist schlichtweg unschlagbar. Sie befindet sich an der nobelsten und höchsten Stelle, unmittelbar vor den Toren der prachtvollen Schlossanlage Schönbrunn.
Verkehrstechnisch sind Sie über die Altmannsdorfer Straße bestens an die Autobahn in den Süden Wiens und nach Niederösterreich angebunden. Über die Grünberg Straße erreichen Sie schnell alle westlichen Bezirke. Die Hohenbergstraße und der Gürtel bieten eine schnelle Verbindung zu den wichtigsten Bahnhöfen sowie den U-Bahn-Stationen Meidling und Hauptbahnhof. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Wohnanlage.
Die Umgebung bietet eine lebendige und vielseitige Gastro-Szene. Ob gemütliche Wiener Kaffeehäuser, traditionelle Heurigen, schicke Restaurants mit internationaler sowie traditioneller Küche.

SCHULSITUATION
+ Volksschulen: Es gibt mehrere gut ausgestattete Volksschulen in der Nähe, die einen soliden Grundstein für die Bildung Ihrer Kinder legen.
+ Mittelschulen und Gymnasien: Die Gegend ist reich an renommierten Mittelschulen und Gymnasien, die eine exzellente akademische Ausbildung bieten. Darunter befinden sich auch Schulen mit speziellen Schwerpunkten wie Naturwissenschaften, Sprachen oder Kunst.
+ Internationale Schulen: Für Familien, die eine internationale Ausbildung bevorzugen, gibt es in der Umgebung mehrere internationale Schulen. Diese bieten bilinguale Programme und Lehrpläne nach internationalen Standards an.

+ Universitäten und Hochschulen: Die Lage dieser Wohnung bietet auch hervorragende Anbindungen an einige der besten Universitäten und Hochschulen Wiens. Die Bildungs- und Universitätslandschaft rund um diese Wohnung ist außerordentlich vielfältig und hochwertig. Von erstklassigen Volksschulen und Gymnasien bis hin zu renommierten Universitäten – hier finden Familien und Studierende die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bildungslaufbahn. Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz macht den Zugang zu diesen Einrichtungen besonders bequem und einfach.

FAZIT
Diese elegante und helle Dachgeschoss-Maisonette vereint luxuriöses Wohnen mit einer unschlagbaren Lage in Wien. Genießen Sie die Ruhe der großen Gartenanlage, die Nähe zur prachtvollen Schlossanlage Schönbrunn und die hervorragende Infrastruktur. Hier finden Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

PREISE UND KOSTEN
Kaufpreis Wohnung: € 689.900,-
BK-Wohnungen: € 445,50 (inkl. 10% MwSt.)
BK-Garage: € 49,50 (inkl. 20% MwSt.)
Rücklage-Wohnungen: € 217,08 (o. MwSt.)
Rücklage-Garage: € 22,11 (o. MwSt.)
Rücklage per 30.09.2024: € 271.509,55
Garagenbox kann käuflich erworben werden.

BITTE BEACHTEN SIE
In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist die Nennung der Lage nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten möglich. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.
Unbedingt erforderlich sind:
+ Vor- und Nachname
+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
+ Telefonnummer und E-Mail-Adresse
Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:
Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag
zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges
Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des betreuenden Maklers von RE/MAX Welcome
innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG.

Wir sind als Doppelmakler tätig.
Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 129.37 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf Faktor 3.71

Gesamtenergieeffizienz: Klasse F

Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!