



**GROSSE MAISONNETTEWOHNUNG, KAMIN,  
GARTEN - DAS HAUS IM HAUS - INKL.  
GARAGENPLATZ - KÜCHE**

1.590.000,00 € | 5 Zimmer | ca. 229,21 m<sup>2</sup>  
1170 Wien

## ALLGEMEINES

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Objektnummer | <b>150/32868</b>                     |
| Vermarktung  | <b>Kauf</b>                          |
| Objektart    | <b>Wohnung - Eigentumswohnung</b>    |
| Lage         | <b>Alszeile, Dornbacher Friedhof</b> |
| Baujahr      | <b>2010</b>                          |

## DETAILS

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Wohnfläche         | <b>ca. 229,21 m<sup>2</sup></b> |
| Terrassenfläche    | <b>ca. 37,86 m<sup>2</sup></b>  |
| Gartenfläche       | <b>ca. 191,50 m<sup>2</sup></b> |
| Loggiafläche       | <b>ca. 6,40 m<sup>2</sup></b>   |
| Zimmer             | <b>5</b>                        |
| Lift               | <b>1</b>                        |
| Keller             | <b>1</b>                        |
| WC                 | <b>3</b>                        |
| Bad                | <b>2</b>                        |
| Terrasse           | <b>2</b>                        |
| Loggia             | <b>1</b>                        |
| Garagenstellplätze | <b>1</b>                        |
| HWB Klasse         | <b>B</b>                        |



|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| HWB Wert    | <b>35,5 kWh/m<sup>2</sup>a</b> |
| fGEE Klasse | <b>B</b>                       |
| fGEE Wert   | <b>0.87</b>                    |
| Heizung     | <b>ZH, Fernwärme Fußboden</b>  |
| Ausstattung | <b>Personenlift</b>            |

## KOSTEN

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Kaufpreis         | <b>1.590.000,00 €</b>       |
| Betriebskosten    | <b>402,06 €</b>             |
| Monatliche Kosten | <b>709,74 €</b>             |
| Heizkosten        | <b>138,80 €</b>             |
| Erfolgshonorar    | <b>3,0% plus 20,0% USt.</b> |

## OBJEKTDESCHEIBUNG

### GROSSE MAISONNETTEWOHNUNG MIT KAMIN UND GARTEN - DAS HAUS IM HAUS - INKL. GARAGENPLATZ - KÜCHE - TEILMÖBLIERT

Wir präsentieren Ihnen zum Verkauf eine **große, komplett eingerichtete, moderne Maisonettewohnung mit einem echten Kamin und einem privaten Garten ca. 192 m<sup>2</sup>**. Sie befindet sich in einem kleineren Haus, neu gebaut im alten Wiener Stil („Ein Haus im Haus“), **Fläche ca. 229 m<sup>2</sup>**.

Das Haus verfügt über einen **modernen Aufzug, der in den Fahrräder- und Kinderwagenraum**, sowie in eine **moderne Garage** und in den **Keller** führt. Der Keller ist für die Lagerung von Koffern-, Sport- und anderen Sachen gut ausgestattet.

Das Haus liegt in einer ruhigen grünen Ecke von Wien an der Grenze vom 17. zum 18. Bezirk. In der Nähe gibt es Lauf- und Radwege unterschiedlicher Länge, die durch die malerischen Orte des Wienerwaldes führen. Nach einem kurzen Spaziergang erreichen Sie die Abtei mit ihren eigenen Weinbergen.

Das Haus ist mit einer **guten Infrastruktur** abgegrenzt:

#### Die Wohnung ist modern und hochwertig ausgestattet:

Die **Klimaanlage** von Daikin;  
stationär eingebautes **Zu- und Abluftsystem**; **modernes Heizsystem Fußbodenheizung Fernwärme** (das von einer einzigen Konsole in der Wohnung aus gesteuert wird);  
**Kamin** (Hersteller Mozart“);  
**Schutzrollläden** für alle Fenster und Terrassen;  
**Alarmanlage** mit Bewegungssensoren auf Fenster, Balkon- und Terrassentüren (sowohl intern als auch extern im Garten), auch mit der Signalhupe eingerichtet; das System wird von der Firma **"Securitas"** bedient;  
ein eingebauter großer **Safe**; **Kabel- und SAT-TV**; **technische Ausrüstung für das "Heimkino"-System**;  
Kabel-Internet; Telefonfestnetz (Provider A1); **alle Haushaltsgeräte**, darunter auch ein großer **Weinschrank** der Firma "Miele".

Die **Fenster, Balkon- und Terrassentüren sind aus Holz in Kombination mit modernen Doppelglasfenstern** hergestellt. Alle **Innentüren sind aus Holz (weiß) im alt-Wiener Stil** produziert. **Bodenbelag auf dem Balkon, zwei Außenterrassen** und **Gartenmöbel aus**



### Teakholz.

Der Bodenbelag im Erdgeschoß ist eine **ökologische Keramik-Granitfliese** die wie Holz aussieht, der Bodenbelag im Obergeschoß ist ein **Eichenparkett**; WC und Badezimmer sind stilgerecht verflies. Die Treppe zum Obergeschoß ist mit Eichenholz verkleidet; die moderne Ausstattung der Bäder- und Toilettenräumen, Bade- und Toilettenzimmer sind geräumig und komfortabel.

Die Wohnung hat **zwei Ausgänge zu Terrassen mit Gartenmöbeln und modernen Grillgeräten** in einem gemütlichen, gepflegten Garten mit schönen, großen Pflanzen. Der Garten ist ausgestattet mit einem **automatischen Bewässerungssystem**; Außenbeleuchtung; es gibt auch einen Gartenschrank mit Garten- und Rasenmäher-Pflegewerkzeugen.

**Kaufpreis Wohnung mit Garten inkl. Einbauküche inkl. Geräten. Für den Garagenplatz EUR 30.000,-- und alle Möbel, Inventar und Gartenhütte inkl. Geräten und Griller wird ein Preis von ca. EUR 200.000,-- nach Absprache verrechnet.**

Wir machen darauf aufmerksam, dass wir alle Infos vom Eigentümer erhalten haben, und übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben. Ich bitte Sie aus organisatorischen Gründen und Aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber um **vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Name, Wohnadresse, e-Mailadresse und Telefonnummer. Danke!**

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Haus liegt in einer ruhigen grünen Ecke von Wien an der Grenze vom 17. zum 18. Bezirk. In der Nähe gibt es Lauf- und Radwege unterschiedlicher Länge, die durch die malerischen Orte des Wienerwaldes führen. Nach einem kurzen Spaziergang erreichen Sie die Abtei mit ihren eigenen Weinbergen.

Das Haus ist mit einer guten Infrastruktur abgegrenzt:

Innerhalb von fünf Minuten zu Fuß liegt die Straßenbahnhaltestelle Linie 43, die Sie ins Zentrum, zum Schottentor (U2) neben der Universität bringt (17 min.); die Linie 2, die in die Stadtmitte Richtung Parlament (U3 und die Ringlinien), Wiener Staatsoper (U1) und andere populäre Theater in der Stadt Wien führt (21 Min.); die Linie 10 bringt Sie nach Schönbrunn (U4) und zum Wiener Zoo (23 min.). In einem nur 12-minütigen Spaziergang (oder eine Straßenbahnhaltestelle) befindet sich Schnellbahn-Station S 45, wovon Sie Donau-Ufer und Donauinsel mit dem schönen Erholungs- und Sportgebiet erreichen können.

Nur 5 bis 15 Minuten zu Fuß entfernt befinden sich die Geschäfte (Spar Gourmet, Billa, Nemetz, Bipa), zahlreiche Restaurants (mit der lokalen österreichischen, kroatischen, griechischen, italienischen, chinesischen Küche) und Apotheken.

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

## IHRE BETREUERIN



CLAUDIA STALLEKER

Email: **teamwien@riv.at**

Telefon: **05 17 517 25**

Mobil: **0664 60 517 517 25**

