



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140868

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 769000€

Straße: Maigasse

1210 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 138.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 154.05m<sup>2</sup>

## Lebensqualität trifft auf moderne Eleganz: Maigasse, Ihr neues Zuhause in Wien \*ERSTBEZUG \*EIGENGRUND \*NÄHE ZUR SCN



Einzigtages Architekturprojekt in 1210 Wien: 4 Einfamilienhäuser in der Maigasse auf EIGENGRUND!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen ein exklusives Wohnprojekt in einer wunderschönen Gegend Wiens präsentieren zu dürfen. An der Maigasse entstehen vier Einfamilienhäuser auf Eigengrund, die höchsten Wohnkomfort und modernste Ausstattung bieten. Jedes der Häuser verfügt über eine großzügige Wohnfläche zwischen 131 und 138m<sup>2</sup>, ideal für

Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Gemütlichkeit legen. Genießen Sie die Privatsphäre Ihres eigenen Gartens, der zwischen 60 und 81m<sup>2</sup> groß ist, sowie die sonnigen Terrassen mit 16 oder 17m<sup>2</sup>, die zum Entspannen und Genießen einladen. Ein Stellplatz pro Haus inklusive!  
Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

3-fach wärmeschutzverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Ruhe  
Elektrische Rollläden für mehr Komfort und Sicherheit  
Lehrverrohrung für Photovoltaikanlage am Dach, um Ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren  
Luft/Wasser-Wärmepumpe für nachhaltige und kosteneffiziente Wärmezeugung  
Klimatisierung erfolgt über eine Deckenkühlung (Betonkernaktivierung) für angenehmes Raumklima  
Wasseranschluss im Garten für Ihre individuelle Gestaltungsmöglichkeit  
Glasgeländer auf den Terrassen für klare Sicht und modernes Design  
Inklusive eines Lamellenzauns für zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit  
Aufschließungskosten inklusive! uvm.

Schlüsselfertige Ausführung nach Wunsch möglich. Die schlüsselfertige Ausführung beträgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung ? 39.000.- brutto / Haus

#### INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur in der Umgebung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Die Maigasse bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen entfernt. Hier vereinen sich städtisches Leben und Ruhe in perfekter Harmonie.

Der Bahnhof Siemensstraße liegt etwa 10 Gehminuten entfernt und ist auch bequem mit dem Bus 28A in wenigen Stationen zu erreichen. Dort angekommen, stehen Ihnen zahlreiche Schnellbahnverbindungen der Linien S1, S2, S3 und S7 zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Energieausweis

Bau- und Ausstattungsbeschreibung (belagsfertige und schlüsselfertige Version)

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

**FINANZIEREN SIE IHRE TRAUMIMMOBILIE ÜBER DIE HAUSBANK DES BAUTRÄGERS UND PROFITIEREN SIE VON EINEM ATTRAKTIVEM FIXZINS!**

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten ? die Annehmlichkeiten der Stadt und die Ruhe eines eigenen Zuhauses in der Maigasse.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 138.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 154.05m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 42.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.64m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 769000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel.: +43 676 95 524 11

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)