



Inserat ID: 132690

erstellt am : 01.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Thürlhofstraße

1110 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

[christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)

Wohnfläche: 79.27m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.93m<sup>2</sup>

## Exklusive Maisonette mit Traumblick über Wien und südlicher Loggia ? Wohnen am Jungbürgerwald!



### 3-ZIMMER-MAISONETTE MIT FERNBLICK - NAHE SCHLOSS NEUGEBÄUDE!

Diese helle und stilvolle Maisonette im 7. und 8. Liftstock bietet Wohnen auf höchstem Niveau für alle, die Stadt und Natur vereinen wollen! Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnküchenbereich, der durch seine Offenheit, Helligkeit sowie der erhöhten Deckenhöhe besticht. Von hier aus gelangen Sie auf die einladende Loggia. Die schöne Freifläche eignet sich perfekt für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Schlafräume bieten einen unvergleichlichen Fernblick über Wien. Dank der Lage in den oberen Etagen genießen Sie nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch eine ruhige Atmosphäre ? ein perfektes Zusammenspiel aus urbanem Wohnen und Rückzugsort.

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Wohnung begeistern und erleben Sie Lebensqualität inmitten der pulsierenden Stadt!

## AUFTEILUNG

### 7. OBERGESCHOSS

Ein großzügiger Vorraum führt Sie in das erste Schlaf-, Jugend- oder Arbeitszimmer sowie zum separaten WC. Der elegante Holztreppenaufgang leitet Sie weiter in den 8. Stock. Clever genutzt wurde auch der Platz unter der Treppe ? maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler bieten hier zusätzlichen Stauraum.

### 8. OBERGESCHOSS

Der helle Wohnbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, der nahtlos auf die südseitige Loggia übergeht und zu gemütlichen Stunden einlädt. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einem großen Waschtisch, weiteren Staukästen, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss. Das nördlich ausgerichtete Hauptschlafzimmer liegt unmittelbar nebenan und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit.

In der Wohnhausanlage stehen verschiedene Gemeinschaftsräumlichkeiten wie u.a. Multifunktionsraum mit Grünblick für private Feiern, ein Fitnessraum, eine Waschküche mit Waschmaschinen sowie Wäschetrockner, ein Kinderspielplatz und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

## HIGHLIGHTS

- Hochwertige Einbauküche
- Erhöhte Raumhöhe in der Wohnküche ca. 2,90 m
- Schlafräume mit fantastischem Blick über Wien
- Südlich ausgerichtete Loggia mit Grünblick
- Klimaanlage im Wohn- und Hauptschlafzimmer
- PKW-Stellplatz um nur EUR 20.000, -
- Multifunktionsraum mit Grünblick für private Feiern in der Anlage
- Fahrradlift in der Wohnung
- Niedrigenergiebauweise

## HARD FACTS

- Echtholzboden mit Edelholzfurnier in den Wohnräumen

Vinylboden in Fliesenoptik im Vorraum  
Keramische Fliesen in den Nassräumen  
2-Scheiben-Isolierverglasung Holz-Alufenster von 2007  
Großzügige Grünfläche mit Kinderspielplatz  
Fernwärme mit Fernablesung  
Kinderwagen-/Fahrradabstellraum  
Waschraum mit Trockner  
Einlagerungsraum

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Buslinie 71A und 71B in ca. 300 m mit Anbindung an den Bahnhof Kaiserebersdorf  
Bahnhof Kaiserebersdorf S7 und REX7 (in ca. 15 Minuten in Wien-Mitte, in ca. 10 Minuten am Flughafen)  
Tram 71 und 11 in ca. 10 Minuten zum Verkehrsknoten U3/S80 Simmering (in ca. 30 min in Wien-Mitte)  
Autobahnanbindung ist ausgezeichnet A4, S1 und sogar die Südosttangente A23 sind in einigen Minuten erreichbar

## INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Lebensmittelmärkte wie Spar, Penny sowie ADEG, Ärzte, eine Apotheke, Kindergärten und verschiedene Schulen und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Das Huma Eleven Einkaufszentrum ist mit dem Auto in ca. 5 Minuten erreichbar.

## SONSTIGES

Der PKW-Tiefgaragenstellplatz muss um nur EUR 20.000, - dazu erworben werden. Der Gesamtkaufpreis für die Wohnung und den KFZ-Stellplatz beläuft sich auf EUR 369.000, -.

## KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.  
Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%  
Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Kaufvertragserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Besichtigungstermine können nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart

werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme, verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit eine Maisonette mit Blick über Wien erwerben zu können!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gerne danach!«  
Infrastruktur /  
Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;2.500m  
Krankenhaus &lt;6.000m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.250m  
Universität &lt;5.000m  
Höhere Schule &lt;5.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.250m  
Bank &lt;1.250m  
Post &lt;1.250m  
Polizei &lt;1.250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;2.750m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.750m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Flughafen &lt;10.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 79.27m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87.93m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 39.62m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.95m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 111.28€

## Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at)