



Inserat ID: 220897

erstellt am : 29.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 80.62m²

Wenn Weitblick auf Wohngefühl trifft - 3 Zimmer DG - Maisonette mit einzigartigem Balkon



Design trifft Lebensqualität ? 3 Zimmer. Zwei Ebenen. Ein Panorama.

Diese exklusive Maisonette-Wohnung im begehrten Wohngebiet Alterlaa vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einem beeindruckenden Ausblick. In ruhiger Lage am Helene-Thimig-Weg 3 im 23. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie ein hochwertiger Neubau, der durch zeitgemäße Architektur und durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in der 4. Etage (Dachgeschoss) des Hauses.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein großzügiges,

lichtdurchflutetes Wohnambiente. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und lädt mit seiner eleganten Gestaltung zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der ostseitige Balkon, welcher einen atemberaubenden Weitblick über die grüne Umgebung von Alterlaa bietet und schafft eine exklusive Erweiterung des Wohnraums.

Die hochwertige Ausstattung, moderne Materialien sowie eine durchdachte Raumstruktur bieten ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die zweite Ebene eröffnet zusätzliche Privatsphäre und eignet sich perfekt als Rückzugsort mit Schlafzimmer und weiterem Raum zur individuellen Nutzung.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Diese Maisonette-Wohnung vereint urbanen Lifestyle mit ruhiger Wohnqualität ? ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird unmöbliert übergeben. Nach Absprache können Möbel gegen eine Ablöse übernommen werden.

Wohnungsaufteilung:

1. Ebene

- Vorzimmer

- WC

- Wohnküche mit und Ausgang zum Balkon mit Weitblick ca. 11m²

2. Ebene

- Galerie

- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2

- Badezimmer mit WC, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Objekthighlights:

Exklusive Adresse in bester Lage des 23. Bezirkes - Direkte U-Bahn Nähe (U6 Alterlaa)

Anspruchsvolle Architektur im oberen Marktsegment

Premium-Wohnung mit großem Balkon und Weitblick

Maisonette auch oberste Ebene - Dachgeschoss ohne Schrägen

Hochwertige Ausstattung und edles Feinsteinzeug im Badezimmer

Gemeinschaftsterrassen, Gemeinschaftsräume sowie eine Sauna zur Mitbenutzung

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität

Lagevorteile im Überblick

Moderne Wohnlage im beliebten 23. Bezirk Liesing ? Ortsteil Alterlaa, fußläufig bei der U6 Station

Nahversorgung, Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie in der Umgebung

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie schnelle Verbindung Richtung Innenstadt

Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe

Hohe Lebensqualität durch die Kombination aus Natur, gewachsener Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld

Diese Lage zählt zu den besonders gefragten Wohngegenden im Süden Wiens und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter urbaner Anbindung ? ideal sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeteilt.

Ein Kfz-Stellplatz kann in der hauseigenen Tiefgarage erworben werden. Die Kosten hierfür betragen 25.000,00 ?.

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch eine vom Verkäufer genannte Kanzlei. Nähere Informationen zum Honorar werden bei Interesse am Objekt übermittelt.

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein Email, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m
Kinder < Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80.62m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 20.98m²

hwbklassse: Am²

fgeewert: 0.81m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

Nebenkosten: 160.91€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realitaeten.at