



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150460

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 597000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 103.13m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 182.06m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Viola Viola

Tel: +43 670 4039361

wasmuth@lifestyle-properties.at

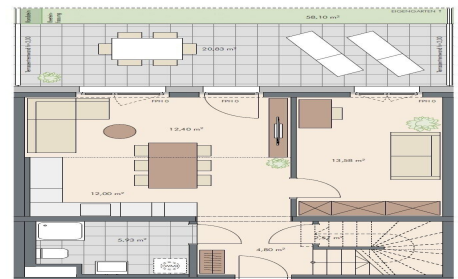
## Großzügige 5-Zimmer Maisonette mit Terrasse und Garten



Wohnen 1.OG 51,85 m<sup>2</sup>  
Büro EG 51,28 m<sup>2</sup>  
Gesamt 103,13 m<sup>2</sup>  
Terrasse 20,83 m<sup>2</sup>  
Garten 58,10 m<sup>2</sup>



Wohnen 1.OG 51,85 m<sup>2</sup>  
Büro EG 51,28 m<sup>2</sup>  
Gesamt 103,13 m<sup>2</sup>  
Terrasse 20,83 m<sup>2</sup>  
Garten 58,10 m<sup>2</sup>



Aufgrund der bestehenden Wohnung ist dieses Wohnungseigentumsobjekt im Erdgeschoss als Büro zu nutzen.



Aufgrund der bestehenden Wohnung ist dieses Wohnungseigentumsobjekt im Erdgeschoss als Büro zu nutzen.

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Im 22. Wiener Gemeindebezirk entsteht mit dem Projekt ?Roomeo? eine moderne Wohnanlage mit insgesamt 156 Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen von ein bis fünf Zimmern. Der Baustart ist für das erste Quartal 2026 geplant, die Fertigstellung wird voraussichtlich Ende 2027 erfolgen.

Besonderes Augenmerk wird auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Geplant sind Photovoltaikanlagen an Dach und Fassade sowie ein begrüntes Fassadenkonzept. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein etwa 70 Quadratmeter großer Fitnessraum mit direktem Freibereich sowie ein separater Yogaraum zur Verfügung. Darüber hinaus werden ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie moderne Aufzugsanlagen Teil des Wohnprojekts sein.

Im Obergeschoss erwartet Sie zunächst eine separate Toilette. Der anschließende Flur führt in drei getrennt begehbare Schlafzimmer. Ein praktischer Abstellraum sowie ein weiteres Badezimmer mit einer Größe von 4,56m<sup>2</sup> ergänzen das Raumangebot dieser Ebene.

Die Lage überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung und Nahversorgung. Die U1-Station Kagraner Platz ist fußläufig erreichbar, zusätzlich sorgt die direkt vor dem Haus gelegene Buslinie 24A für eine bequeme öffentliche Anbindung. Die Auffahrt zur Wiener Ringautobahn ist in nur zwei Minuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar. In direkter Umgebung befinden sich außerdem der Ladinigpark, mehrere Spielplätze sowie ein Indoorspielplatz.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

[illegible]

Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.500m  
Krankenhaus &lt;4.000m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.500m  
Bank &lt;1.500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 103.13m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 182.06m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 597000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Viola

Nachname: Viola

Tel.: +43 670 4039361

E-Mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)