

Leon-Kellner-Weg, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 1636

# Attraktive Dachterrassenmaisonette - Ober St. Veit - Erstbezug - Grünruhelage!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

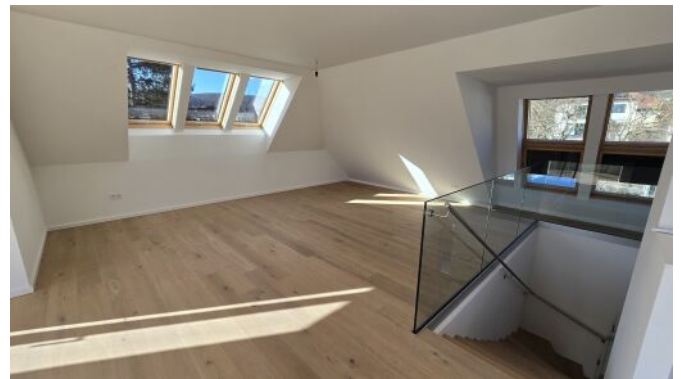
geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

| [sm@mm-immo.at](mailto:sm@mm-immo.at)

| [www.mm-immo.at](http://www.mm-immo.at)

## Attraktive Dachterrassenmaisonette - Ober St. Veit - Erstbezug - Grünruhelage!



### Beschreibung

#### **Attraktive Dachterrassenmaisonette - Ober St. Veit - Erstbezug - Grünruhelage!**

Es handelt sich um ein hochwertiges, sonniges, ca. 245m<sup>2</sup> großes, über 2 Ebenen angelegtes 5 Zimmer Dachterrassenapartment, mit direktem Ausgang vom Wohnzimmer auf die ca. 20m<sup>2</sup> große Südterrasse, im DG eines attraktiven, stilvoll, errichteten Wohnhauses, mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Die unmittelbare Nähe, sowohl zu öffentlichen Verkehrsmitteln 53A, 54A, öffentlichen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, als auch der hohe Freizeitwert durch den angrenzenden roten Berg und den nahegelegenen Wienerwald, erklären den hohen Wohlfühlwert dieser begehrten Lage.

Die beiden Etagen des Apartments verfügen über eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, Smart Home LOXONE Intercom, Außenbeschattung, Klimaanlage im 2.DG, sowie Deckenkühlung im 1.DG und umfassen:

#### Ebene DG 1 ca. 130m<sup>2</sup>:

- Eingangsbereich - entweder direkt mit dem Lift in die Wohnung oder mittels Eingangstüre über das Stiegenhaus
- Vorraum mit Aufgang in das 2.DG mit Wohn-, Ess-, Küchenbereich und Terrasse
- Zimmer ca. 21m<sup>2</sup> mit direktem Ausgang auf den ca. 10m<sup>2</sup> großen Balkon
- Zimmer ca. 13m<sup>2</sup>
- Bad ca. 6,5m<sup>2</sup> mit Fenster, Dusche und Toilette
- Zimmer ca. 19m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 28m<sup>2</sup> mit angeschlossenem Garderobebereich, direkten Ausgang auf die ca. 10m<sup>2</sup> Terrasse und eigenem
- Bad ca. 6m<sup>2</sup> mit Fenster, Badewanne Toilette, angeschlossen an das Elternschlafzimmer
- Toilette
- Abstellraum ca. 8m<sup>2</sup>
- *Mögliche Adaptierungen nach Absprache:* Sollten nur 3 Schlafzimmer benötigt werden, könnte der Masterbereich um einen beispielsweise Saunabereich im Bad großzügig erweitert werden.

#### Ebene DG 2 ca. 76m<sup>2</sup>:

- Wohnbereich großzügig ca.67m<sup>2</sup>, übergehend in den Küchen- und Essbereich und direkten Zugängen auf die ca. 20m<sup>2</sup> Südterrasse
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Terrasse 20m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca.19m<sup>2</sup>
- Garagenstellplatz bzw. Stellplatz wären zu einem Kaufpreis von €25.000.- je Stellplatz und €45.000.- für den Garagenstellplatz auf Anfrage verfügbar.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter +43 676 341 86 91 zur Verfügung.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 205 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 245 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Mai 2026
Lagerfläche:	ca. 19 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Kellerfläche:	ca. 19 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Terrassenfläche:	ca. 30 m <sup>2</sup>	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>	Lärmpegel:	Ruhelage
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	2	Zustand:	Erstbezug
WCs:	3	Energieausweis	
Abstellräume:	2	HWB:	36 kWh/m <sup>2</sup> a
Keller:	1	fGEE:	0,75
Terrassen:	2		
Balkone:	1		
Garagen:	1		
Stellplätze:	1		

## Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Smart Home System
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Carport, Garage, Parkplatz
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Extras:	Fahrradraum
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

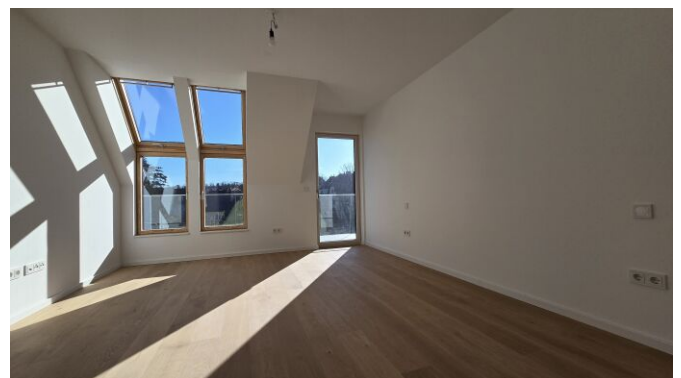
## Preisinformationen

Kaufpreis:	1.790.000,00 €	Kaufpreis zuzüglich €25.000.- je Stellplatz und €45.000.- Garagenstellplatz	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



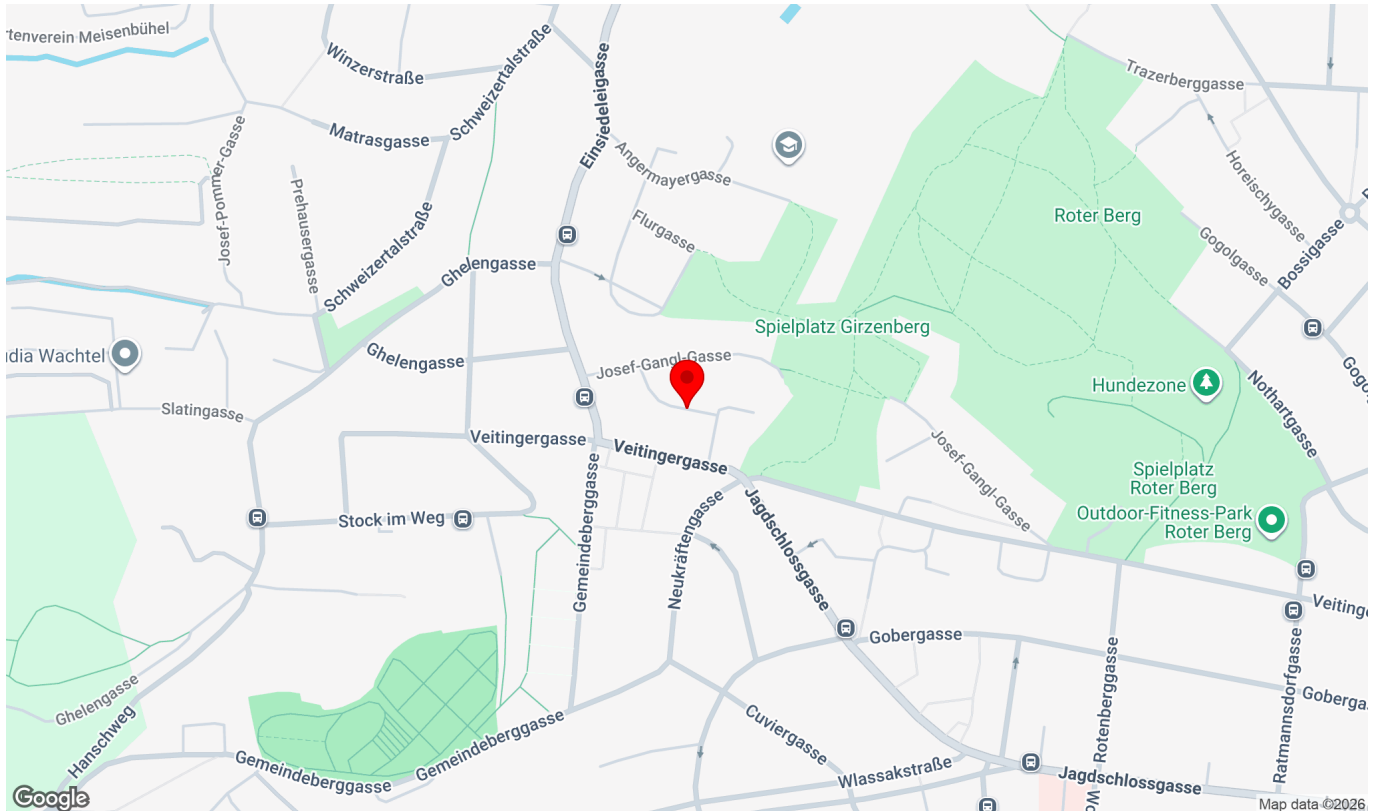






## Lage

Leon-Kellner-Weg, 1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	750 m
Krankenhaus	1.250 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	250 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	1.500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	4.250 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	5.000 m

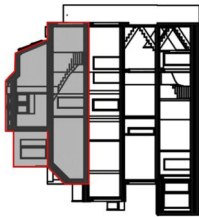
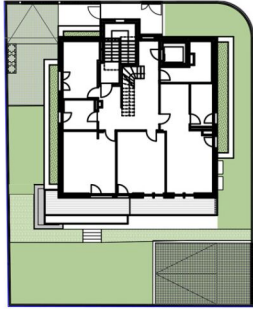
### Sonstige

Geldautomat	750 m
Bank	750 m
Post	750 m
Polizei	1.250 m

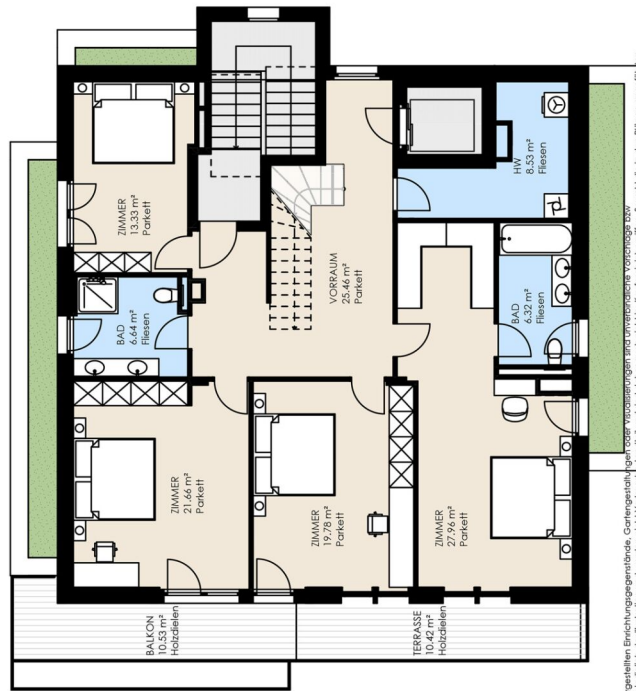


## Plan

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ccc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> KELLER FLEISEN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> WOHNUNG FLEISEN</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f5deb3; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> WOHNUNG PARKETT</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> BALKON / TERRASSE</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> GEMEINSAME RÄUME</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8bc34a; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> GARTEN</li> </ul>	<table border="0"> <tr><td>VORRAUM</td><td> </td><td>25.46 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>ZIMMER</td><td> </td><td>21.66 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>BAD</td><td> </td><td>6.64 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>ZIMMER</td><td> </td><td>13.33 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>ZIMMER</td><td> </td><td>27.96 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>BAD</td><td> </td><td>6.32 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>HW</td><td> </td><td>8.53 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>ZIMMER</td><td> </td><td>19.78 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>WOHNKÜCHE</td><td> </td><td>67.83 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>AR</td><td> </td><td>5.04 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>WC</td><td> </td><td>2.82 m<sup>2</sup></td></tr> </table>	VORRAUM		25.46 m <sup>2</sup>	ZIMMER		21.66 m <sup>2</sup>	BAD		6.64 m <sup>2</sup>	ZIMMER		13.33 m <sup>2</sup>	ZIMMER		27.96 m <sup>2</sup>	BAD		6.32 m <sup>2</sup>	HW		8.53 m <sup>2</sup>	ZIMMER		19.78 m <sup>2</sup>	WOHNKÜCHE		67.83 m <sup>2</sup>	AR		5.04 m <sup>2</sup>	WC		2.82 m <sup>2</sup>
VORRAUM		25.46 m <sup>2</sup>																																
ZIMMER		21.66 m <sup>2</sup>																																
BAD		6.64 m <sup>2</sup>																																
ZIMMER		13.33 m <sup>2</sup>																																
ZIMMER		27.96 m <sup>2</sup>																																
BAD		6.32 m <sup>2</sup>																																
HW		8.53 m <sup>2</sup>																																
ZIMMER		19.78 m <sup>2</sup>																																
WOHNKÜCHE		67.83 m <sup>2</sup>																																
AR		5.04 m <sup>2</sup>																																
WC		2.82 m <sup>2</sup>																																
<table border="0"> <tr><td>TERRASSE</td><td> </td><td>10.42 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>BALKON</td><td> </td><td>10.53 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>TERRASSE</td><td> </td><td>19.50 m<sup>2</sup></td></tr> </table>	TERRASSE		10.42 m <sup>2</sup>	BALKON		10.53 m <sup>2</sup>	TERRASSE		19.50 m <sup>2</sup>	<table border="0"> <tr><td>WOHNFLÄCHE</td><td> </td><td>200.33 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>GESAMT</td><td> </td><td>200.33 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>LAGERFLÄCHE</td><td> </td><td>5.04 m<sup>2</sup></td></tr> </table>	WOHNFLÄCHE		200.33 m <sup>2</sup>	GESAMT		200.33 m <sup>2</sup>	LAGERFLÄCHE		5.04 m <sup>2</sup>															
TERRASSE		10.42 m <sup>2</sup>																																
BALKON		10.53 m <sup>2</sup>																																
TERRASSE		19.50 m <sup>2</sup>																																
WOHNFLÄCHE		200.33 m <sup>2</sup>																																
GESAMT		200.33 m <sup>2</sup>																																
LAGERFLÄCHE		5.04 m <sup>2</sup>																																
<table border="0"> <tr><td>FREIFLÄCHE</td><td> </td><td>40.45 m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>GESAMT</td><td> </td><td>40.45 m<sup>2</sup></td></tr> </table>	FREIFLÄCHE		40.45 m <sup>2</sup>	GESAMT		40.45 m <sup>2</sup>																												
FREIFLÄCHE		40.45 m <sup>2</sup>																																
GESAMT		40.45 m <sup>2</sup>																																



TOP 3 | Dachgeschoss 1, Dachgeschoss 2



Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengeräte, Möbel, Vorrichtungen sind unverbindliche Vorschläge zur Ausstattung der Wohnung. Die Ausstattung ist optional und kann ohne weiteres durch andere Einrichtungsgegenstände, Möbel, Vorrichtungen, Gartengeräte, etc. ersetzt werden. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.