

Inserat ID: 160720

erstellt am : 07.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 93.5m²

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

l.lukijan@wertimmobilien.at

++SOMMERAKTION++ Charmant - Modern - Einladend
- 3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage in
Wien Mauer



Charmant - Modern- Einladend ? Ihr neues Zuhause in Wien-Mauer!

TOPPREIS ? 499.000

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens ? im idyllischen und ruhigen Stadtteil Mauer in 23. Bezirk, erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug.

Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lage machen dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight ? ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Dank barrierefreiem Zugang, Smart-Home-Technologie und klimafreundlicher Ausstattung ist diese Wohnung eine zukunftssichere Investition ? für jedes Alter und jede Lebensphase.

Die Highlights im Überblick

Zentral begehbare 3 Zimmer ? flexibel nutzbar als Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer
Großer, sonniger Balkon (ca. 8,5 m²) ? perfekt für Frühstück oder Abendentspannung
Hochwertige Walk-In-Dusche im modernen Badezimmer
Edler Eichen-Dielenparkett ? stilvoll und pflegeleicht

Ausstattung & Technik ? Komfort trifft Zukunftssicherheit

Elektrischer Raffstore + Insektenschutz ? für Komfort & Ruhe
Smart-Home-System (OBLO Living) ? Steuerung per App (Beleuchtung, Temperatur, Sicherheit)
Klimaanlagen-Vorbereitung in allen Wohnräumen
Fußbodenheizung & Zentralheizung ? effizient & angenehm
Barrierefreier Zugang mit Lift ? altersgerecht & komfortabel
Tiefgaragenplatz optional ? mit Vorbereitung für E-Ladestation (zzgl. ? 25.000)

Lage & Umgebung ? Leben im Grünen mit Stadtanschluss

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, begehrter Lage im Wiener Stadtteil Mauer ? urban und doch naturnah:

Nur 5 Gehminuten zum Maurer Hauptplatz
Öffentliche Anbindung: S-Bahn & Buslinien ? schnell in der City
Infrastruktur: Nahversorgung, Supermärkte, Ärzte, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
Freizeitangebot direkt vor der Tür: Maurer Wald, Wienerwald, Heurige, Wander- und Radweg

Jetzt zum reduzierten Kaufpreis von nur ? 499.000 !

Profitieren Sie jetzt vom neuen, attraktiven Preis und sichern Sie sich eine wertbeständige Immobilie in bester Lage.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als zukunftssichere Kapitalanlage.

Kontakt für Besichtigung & Details:

Ljiljana Lukijanovic / 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m Kinder

& Schulen Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität

<4.500m Höhere Schule <5.500m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Geldautomat <1.000m Bank

<1.000m Post <1.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m Straßenbahn

<1.000m U-Bahn <3.500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss

<3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 93.5m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 28.97m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.62m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

Nebenkosten: 171.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Ljiljana

Nachname: Lukijanovic

E-Mail: l.lukijan@wertimmobilien.at