



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161784

erstellt am : 10.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 93.5m²

Kontaktinformationen:

Wolfgang Glaser

Tel:

wolfgang.glaser@wertimmobilien.at

Wohnung zum Verlieben!



Zum Verlieben ? Ihr neues Zuhause in Wien-Mauer

Jetzt zum Toppreis von ? 499.000

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens ? im ruhigen und grünen Stadtteil Mauer (23. Bezirk) ? erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug.

Ideal für Paare, die stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten:
Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und naturnahe Lage machen dieses Zuhause zu einem echten Wohlfühlort ? heute und in Zukunft.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Zentral begehbare 3 Zimmer ? perfekt als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich

Großer, sonniger Balkon (ca. 8,5 m²) ? ideal für entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein am Abend

Modernes Bad mit Walk-In-Dusche ? elegant && komfortabel

Edler Eichen-Dielenparkett ? zeitlos schön und pflegeleicht

Komfort && Technik ? für ein entspanntes Leben

Elektrische Raffstores + Insektenschutz ? für Ruhe und Privatsphäre

Smart-Home-System (OBLO Living) ? bequem steuerbar per App (Licht, Temperatur, Sicherheit)

Klimaanlagen-Vorbereitung

Fußbodenheizung ? gleichmäßige Wärme, angenehmes Raumklima

Barrierefreier Zugang mit Lift ? komfortabel in jeder Lebensphase

Tiefgaragenplatz mit E-Lade-Vorbereitung optional (? 25.000)

Lage && Umgebung ? Stadt und Natur im Einklang

Nur 8 Gehminuten zum Maurer Hauptplatz ? mit charmanten Cafés, Nahversorgung && Heurigen

Beste Anbindung: S-Bahn & Buslinien ? in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum

Hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen in direkter Nähe

Freizeit direkt vor der Tür: Spaziergänge im Maurer Wald, Radtouren im Wienerwald, Ausflüge zu den umliegenden Weingütern

Jetzt kaufen und profitieren ? zum reduzierten Preis von nur ? 499.000

Diese Wohnung ist ideal für Paare, die moderne Wohnqualität mit hoher Lebensqualität kombinieren möchten ? ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Investition.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? und verlieben Sie sich in Ihr neues Zuhause!

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 <500m
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: Wolfgang

Nachname: Glaser

E-Mail: wolfgang.glaser@wertimmobilien.at