



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 206883

erstellt am : 15.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1100000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Christina Carlsen

Tel:

carlsen@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 125m²

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Townhouse-Charakter und Privatgarten in Mauer



4-Zimmer-Wohnung mit Townhouse-Charakter und eigenem Vorgarten

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung in der Maurer Lange Gasse 134 im 23. Bezirk vereint den Komfort einer Wohnung mit dem Gefühl eines eigenen Hauses. Der besondere Townhouse-Charakter, der private Vorgarten sowie die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Zuhause zu einer idealen Wahl für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die urbanes Wohnen mit einem Hauch von Grün verbinden möchten. Bei gegenständlicher Wohnung handelt es sich um eine helle und großzügige Familienwohnung, die eine tolle Raumaufteilung bietet und sich mitten im beliebten Stadtteil Mauer befindet.

Besonders hervorzuheben ist die wunderschöne sehr helle Wohnküche die das Zentrum der

Wohnung bildet. Die Küche ist mit Top Geräten ausgestattet und bietet neben einem Backrohr mit Mikrowellenfunktion auch einen Weinkühlschrank. Der Schlaf/Arbeitsbereich ist vom Wohnbereich abgetrennt. In Summe 3 Schlaf-Arbeitszimmer sind über einen Gang separat begehbar. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Walkin Dusche, einem WC, einer Badewanne und hochwertigen Fliesen sowie Spiegeln ausgestattet. Eine Klimaanlage wurde im Wohnzimmer errichtet.

Wohnungsaufteilung:- Vorzimmer- Gästetoilette- Wohnküche mit Klimaanlage und Ausgang zum Vorgarten- Schlaf-Arbeitszimmer 1- Schlaf-Arbeitszimmer 2- Schlaf-Arbeitszimmer 3 - Badezimmer mit Walkin Dusche, Badewanne und WC- eigener Garten/Vorgarten nur für Top 3

Objekthighlights:

Exklusive Adresse in bester Lage des 23. Bezirkes - Mauer

Anspruchsvolle Architektur im oberen Marktsegment

Premium-Wohnung mit großem Vorgarten - Haus Charakter

Großzügiger Abstellraum/Garagenabteil als zusätzlicher Stauraum

Hochwertige Ausstattung, Klimaanlage im Wohnbereich und Fußbodenheizung im Badezimmer

Attraktive Nachbarschaft mit hoher Wertstabilität

Lagevorteile im Überblick

Ruhige Wohnlage im beliebten 23. Bezirk Liesing ? Ortsteil Mauer

Grüne Umgebung mit Nähe zum Wienerwald und zahlreichen Spazier- und Radwegen

Nahversorgung, Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie in der Umgebung

Traditionelle Heurige und gemütliche Lokale im nahen Ortskern von Mauer

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.

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 die Rechtsanwaltskanzlei Dr.Wolfgang Schöberl, Universitätsstraße 11, 1010 Wien. 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

Eckdaten

Wohnfläche: 125m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 128.9m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.1m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1100000€

Nebenkosten: 243.51€

Kontaktinformationen

Vorname: Christina

Nachname: Carlsen

E-Mail: carlsen@thurner-realtaeten.at