

Inserat ID: 13232

erstellt am : 27.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 821500€

Straße: Im Gereute

1230 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

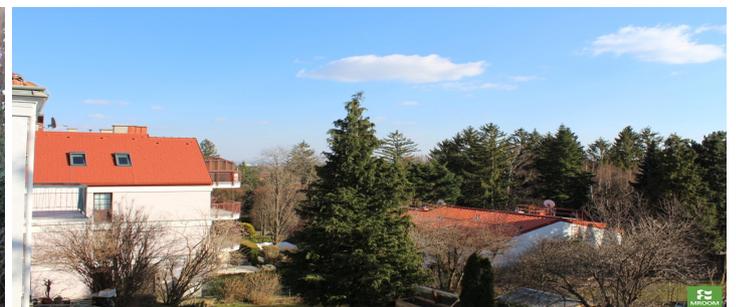
Alfred Peter Bergmann

Tel: +43 676 3628176

verkauf@mroom.at

Wohnfläche: 87.52m<sup>2</sup>

**Wenn Sie eine hochwertige Wohnimmobilie mit dem Reiz des Besonderen in bester Lage Wiens suchen, dann sind Sie hier genau richtig.**



Wohnen an einem der begehrtesten Plätze von Mauer in unmittelbarer Umgebung der weitläufigen Weinberge.

An diesem exquisiten Platz entsteht ein fantastisches kleines Neubauprojekt mit gesamt nur 4 Wohneinheiten in den Größen von ca. 63 bis 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigen Außenflächen wie Balkon, Terrasse, Dachterrasse sowie Eigengarten.

Das besondere an diesen Wohneinheiten ist die direkte Begehbarkeit jeder Wohnung über einen

eigenen Eingang im Erdgeschoss. Dadurch ist ein Maximum an Privatheit gegeben und es entfallen hohe Kosten im Betrieb für die Instandhaltung sowie Reinigung eines allgemeinen Stiegenhauses.

Top 4, Gartenwohnung EG - UG  
Wohnfläche ca. 87,5 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

EG:  
Eingang, Vorraum, Zimmer ca. 9,6 m<sup>2</sup>, Gang- Stiegenanlage

Gartengeschoss:  
geräumige Wohnküche mit großzügiger Glasfläche, Zimmer ca. 21 m<sup>2</sup>, Badezimmer ca. 8 m<sup>2</sup> mit Tageslicht, Toilette, Abstellraum.

Die mehr als großzügige Terrasse mit ca. 27 m<sup>2</sup> sowie der rund 60 m<sup>2</sup> große vorgelagerte Eigengarten - in Richtung Süden - bieten einen Komfort, der seiner gleichen Sucht und für normalerweise nur im eigenen Haus zu finden ist.

Zögern sie nicht, wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Ihre Wünsche zur individuellen Wohnraumgestaltung sind uns ein wichtiges Anliegen. Gerne sprechen wir mit Ihnen persönlich über Ihre Vorstellungen. Gerade vor Baubeginn oder in der Anfangs-Bauphase können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt werden - manches davon sogar kostenfrei.

Das Wohnprojekt ist bereits baugenehmigt.

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

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.750m Krankenhaus

&lt;2.000m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;1.000m Universität &lt;3.250m Höhere Schule

&lt;6.250m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Geldautomat &lt;750m Bank

&lt;750m Post &lt;750m Polizei &lt;3.000m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;1.000m U-Bahn &lt;4.250m Bahnhof &lt;2.500m Autobahnanschluss

&lt;4.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 87.52m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 39.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 821500€

Nebenkosten: 245€

## Kontaktinformationen

Vorname: Alfred Peter

Nachname: Bergmann

Tel.: +43 676 3628176

E-Mail: [verkauf@mroom.at](mailto:verkauf@mroom.at)