



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147898

erstellt am : 01.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 545000€

Straße:

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 93.5m²

Kontaktinformationen:

Ljiljana Lukijanovic

Tel:

I.lukijan@wertimmobilien.at

Toppreis in Toplage! Erstbezug mit Balkon & Tiefgarage in Wien - Mauer



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens ? im idyllischen, grünen Stadtteil Mauer ? erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, modernem Design und ruhiger Lage macht diese Immobilie zu einer Rarität am Wiener Wohnungsmarkt.

Dank der barrierefreien Ausstattung ist diese Wohnung die perfekte Wohnlösung für jede

Lebensphase.

Ausstattungshighlights:

Zentral begehbare 3 Zimmer ? ideal für flexible Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Schlafen)
Großer Balkon (ca. 8,5 m²) ? ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Abende
Modernes Badezimmer mit hochwertiger Walk-In-Dusche
Edler Eiche-Dielenparkett für ein warmes, stilvolles Ambiente
Elektrischer Raffstore + Insektenschutz für Komfort und Ruhe
Klimaanlagen-Vorbereitung in allen Wohnräumen
Smart-Home-System (OBLO Living) ? steuern Sie Ihr Zuhause bequem per App
Fußbodenheizung & Zentralheizung ? effizient und komfortabel
Barrierefreier Zugang durch Lift ? ideal für jedes Alter
Tiefgaragenstellplatz optional ? sicher & bequem (E-Mobilität vorbereitet)

Wenn Sie trotz sehr guter öffentlicher Anbindung Ihr Fahrzeug in der Garage parken möchten, so können Sie einen Garagenplatz (e-Anschlussvorbereitung) um 25.000,- Euro erwerben.

Ein echtes Wohnjuwel für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen: modern, ruhig, hochwertig ? in einer der schönsten Lagen Wiens

Kontakt: Ljiljana Lukijanovic

l.lukijan@wertimmobilien.at

0664 5423052

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt ruhig und grün im beliebten Wien-Mauer, gleichzeitig bestens angebunden:

Region: 23. Bezirk

5 Minuten zum Maurer Hauptplatz

Öffentliche Anbindung: S-Bahn, Buslinien, rasch in die Innenstadt

Nahversorgung: Schulen & Kindergärten, Supermärkte, Ärzte, Cafés in direkter Umgebung

Freizeit: Wienerwald, Maurer Wald, Heurige, Rad- und Wanderwege ? direkt vor der Haustür

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 Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität

<4.500mHöhere Schule <5.500mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei
<1.000mEinkaufszentrum <1.500mSonstigeGeldautomat <1.000mBank
<1.000mPost <1.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <500mStraßenbahn
<1.000mU-Bahn <3.500mBahnhof <1.000mAutobahnanschluss
<3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 93.5m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 28.97m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.62m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 545000€

Nebenkosten: 171.98€

Kontaktinformationen

Vorname: Ljiljana

Nachname: Lukijanovic

E-Mail: I.lukijan@wertimmobilien.at