Charmantes Reiheneckhaus zwischen Weinbergen und Citylife - Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen 23. Bezirk

Objektnummer: 6674/172

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	102,30 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40

Provisionsangabe:

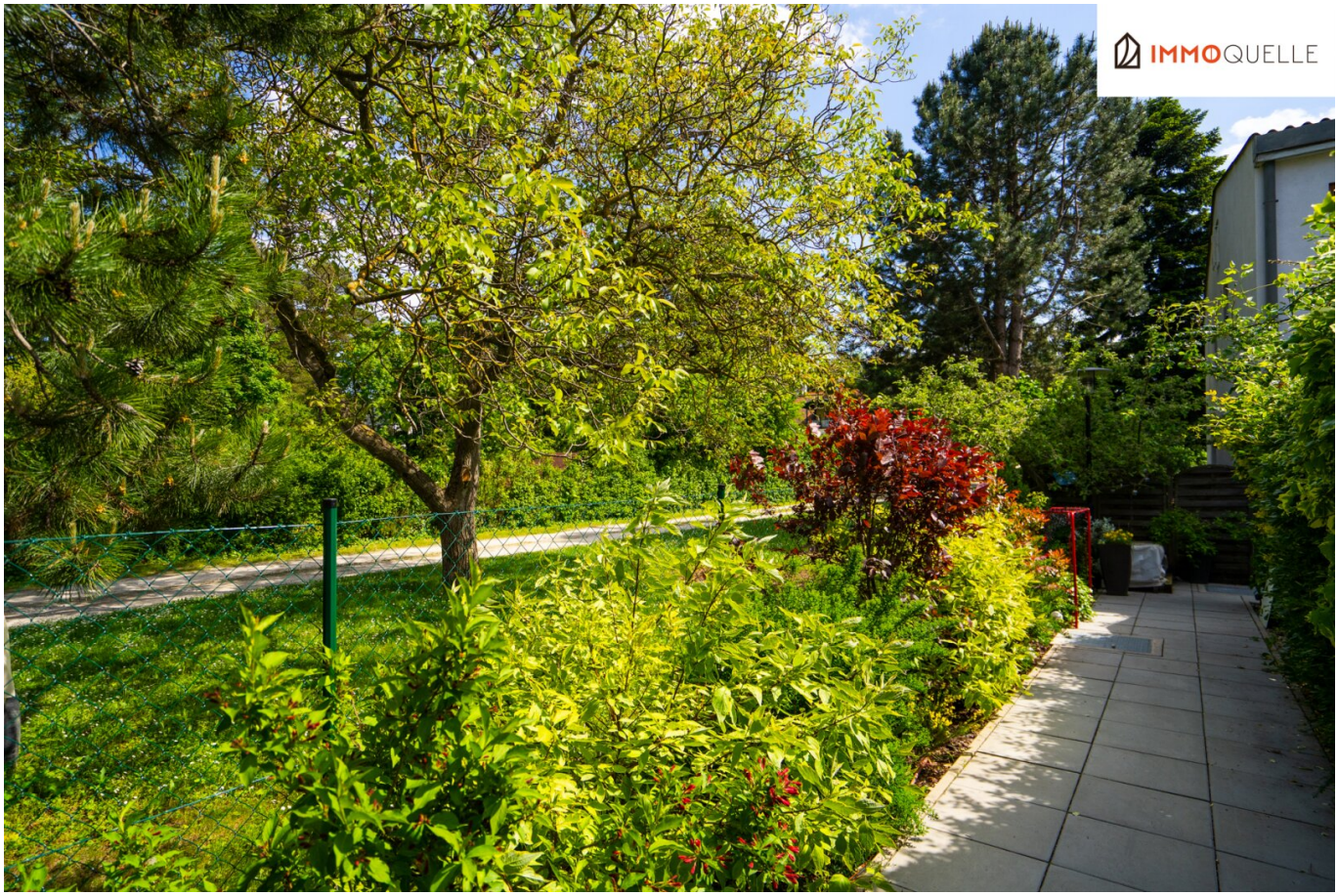
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?


IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

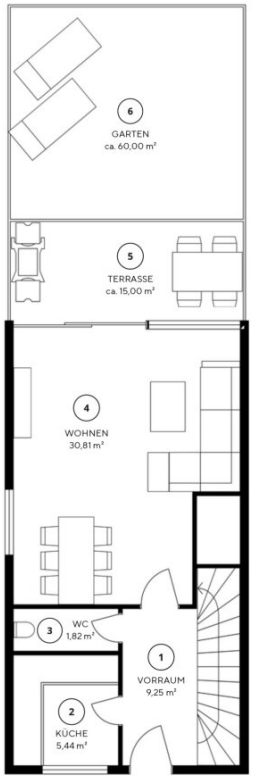
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

Miele

REIHENECKHAUS - 1230 WIEN



Charmantes Reiheneckhaus
zwischen Weinbergen und Citylife

Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen 23. Bezirk

Adresse: 1230 Wien, Maurer Lange Gasse

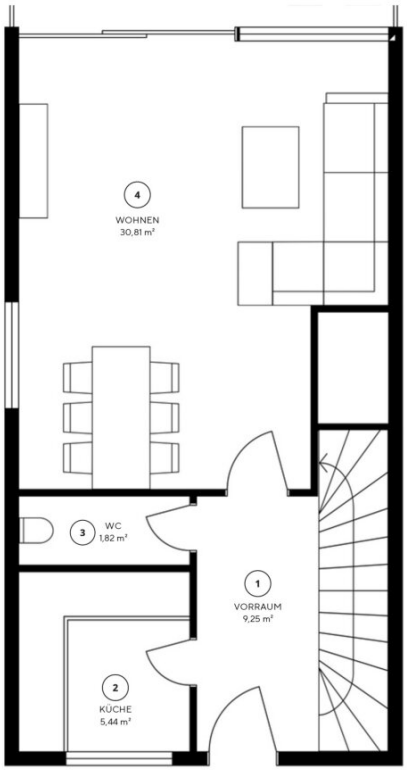
01	VORRAUM	9,25 m²
02	KÜCHE	5,44 m²
03	WC	1,82 m²
04	WOHNEN	30,81 m²
Wohnfläche EG:		**ca. 47,32 m²**
05	TERRASSE	ca. 60,00 m²
06	GARTEN	ca. 15,00 m²
Wohnnutzfläche Gesamt:		**ca. 102,30 m²**

Stand: März 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

REIHENECKHAUS - 1230 WIEN



Charmantes Reiheneckhaus
zwischen Weinbergen und Citylife

Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen 23. Bezirk

Adresse: 1230 Wien, Maurer Lange Gasse

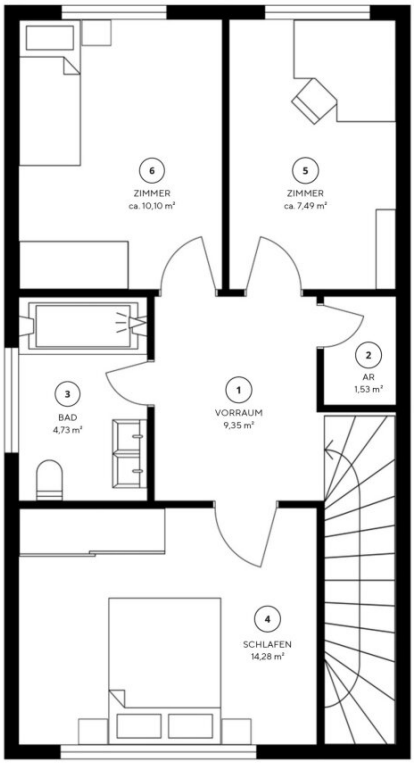
01	VORRAUM	9,25 m²
02	KÜCHE	5,44 m²
03	WC	1,82 m²
04	WOHNEN	30,81 m²
Wohnfläche EG:		**ca. 47,32 m²**
05	TERRASSE	ca. 60,00 m²
06	GARTEN	ca. 15,00 m²
Wohnnutzfläche Gesamt:		**ca. 102,30 m²**

Stand: März 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

REIHENECKHAUS - 1230 WIEN



Charmantes Reiheneckhaus zwischen Weinbergen und Citylife

Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen 23. Bezirk

Adresse: 1230 Wien, Maurer Lange Gasse

01	VORRAUM	9,35 m²
02	AR	1,53 m²
03	BAD	4,73 m²
04	SCHLAFEN	14,28 m²
05	ZIMMER	7,49 m²
06	ZIMMER	10,10 m²

Wohnfläche OG: ca. 47,48 m²

Wohnnutzfläche Gesamt: ca. 102,30 m²

Stand: März 2025

Verkauf:

IMMOQUELLE
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Charmantes Reiheneckhaus zwischen Weinbergen und Citylife zu verkaufen!

Ihr neues Zuhause mit Garten im grünen 23. Bezirk

Herzlich willkommen in der Maurer Lange Gasse in 1230 Wien! Dieses reizvolle Reiheneckhaus aus dem Jahr 1966 bietet auf ca. 102,30 m² Wohnnutzfläche ein harmonisches Zusammenspiel aus gepflegter Substanz, gemütlichem Ambiente und ruhiger Grünlage. Ob Familien, Paare mit Platzbedarf oder Naturliebhaber: Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um dem Trubel der Stadt zu entfliehen und zugleich von einer ausgezeichneten Infrastruktur zu profitieren.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und Obergeschoss – und beherbergt insgesamt **drei Schlafzimmer**, ein separates Wohnzimmer sowie eine **hochwertige, gepflegte Küche**. Ein **Fischgrätparkett** in den Wohnräumen unterstreicht den zeitlosen Charme, während die modernisierten Fenster mit Mehrfachverglasung für ein angenehmes Raumklima sorgen. Zusätzlich rundet die geräumige **Garage** das Platzangebot ideal ab und bietet sicheren Unterstand für Ihr Auto oder zusätzliche Lagerfläche.

Im **Erdgeschoss** befinden sich der einladende Eingangsbereich, das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum **ca. 60 m² großen Garten** und die separate Küche. Dank **Südausrichtung** genießt man hier den ganzen Tag über viel natürliches Licht. Auf derselben Ebene sind zudem ein WC und ein praktischer Abstellraum untergebracht.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie drei helle Schlafzimmer, die sich für Kinder, Gäste oder als Rückzugsorte optimal eignen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und gewährt genügend Platz für alle Bedürfnisse. Ein weiteres WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Die **Zentralheizung**, betrieben mit Erdgas, sorgt jederzeit für wohlige Wärme. Auch die Substanz des Gebäudes präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, da es über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten wurde.

Die Maurer Lange Gasse befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohngegend** im 23. Bezirk.

Mit den nahegelegenen **Weinbergen** in Wien-Mauer und zahlreichen Spazierwegen genießen Sie ein naturverbundenes Lebensumfeld. Gleichzeitig erreichen Sie das **Stadtzentrum** zügig, denn die **Straßenbahn** ist nur etwa 200 Meter entfernt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten stehen im nahen Umfeld zur Verfügung, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Auch die Nachbarschaft ist für ihre Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft bekannt – ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die eine ausgeprägte Gemeinschaft schätzen.

Dieses Reiheneckhaus vereint in idealer Weise **urbanes Wohnen** und **entspannte Grünlage**. Dank **drei Schlafzimmern**, einem gemütlichen Wohnzimmer, einer hochwertigen Küche und einem schönen **Südgarten** findet hier jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz. Ein weiterer Vorteil: Die Immobilie ist ab April verfügbar, da sie derzeit noch vermietet ist.

Sollten Sie auf der Suche nach einem behaglichen Zuhause im **grünen Wiener Süden** sein, das Ihnen viel Platz, eine hervorragende Anbindung und ruhige Nachbarschaft bietet, ist dieses Reiheneckhaus die perfekte Wahl. Gern informieren wir Sie über alle Details und laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Eckreihenhaus verzaubern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Heim persönlich vorzustellen!

Telefon: 0660 6794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung

verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap