

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



**Objektnummer: 25625**

**Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.411,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ljiljana Lukijanovic**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>) – 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
- Klimaanlage-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

I.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 & 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