

**Ihr sicheres Zuhause!**



**Objektnummer: 25629**

**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



**Wolfgang Glaser**

WERTIMMOBILIEN Consulting KG







# Objektbeschreibung

## Ein sicheres Zuhause in bester Lage

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt – in einer der begehrtesten und grünsten Wohngenden Wiens: dem charmanten Stadtteil *Mauer*. Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet Ihnen ein durchdachtes Wohnkonzept für ein entspanntes und sicheres Leben – heute und in Zukunft.

## Ideal für Menschen ab 50, die Wert auf Qualität, Ruhe und Lebensqualität legen.

Die barrierefreie Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und zahlreiche durchdachte Details machen diese Wohnung zu einem seltenen Angebot am Wiener Immobilienmarkt.

## Ihre Wohnvorteile auf einen Blick:

- **Zentral begehbare 3 Zimmer** – ideal für individuelles Wohnen, Arbeiten oder Gäste
- **Großer Balkon (ca. 8,5 m<sup>2</sup>)** – perfekt für ein Frühstück im Freien oder einen ruhigen Abend mit Blick ins Grüne
- **Modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche** – komfortabel und elegant
- **Hochwertiger Eiche-Dielenparkett** – stilvoll, pflegeleicht und angenehm warm
- **Elektrischer Raffstore & Insektenschutz** – für Komfort, Ruhe und Schutz zu jeder Tageszeit
- **Klimaanlagen-Vorbereitung in allen Wohnräumen** – angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen
- **Smart-Home-System (OBLO Living)** – steuern Sie Licht, Temperatur und mehr bequem per App
- **Fußboden- & Zentralheizung** – effiziente, wohlige Wärme in allen Räumen
- **Barrierefreier Zugang durch Lift** – bequem und sicher, vom Hauseingang bis zur Wohnungstür
- **Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar** – bequem parken, vorbereitet für E-Mobilität

Ein Tiefgaragenplatz mit Vorbereitung für einen E-Anschluss ist für € 25.000,- erhältlich – ideal, wenn Sie Ihr Fahrzeug geschützt und komfortabel direkt im Haus abstellen möchten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend, sodass Sie mobil bleiben – ganz nach Ihren Wünschen.

**Fazit:** Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus Ruhe, Qualität und durchdachter Funktionalität – ein Zuhause, in dem Sie sich viele Jahre rundum wohlfühlen können.

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