

**Exklusives Wohnen in Bestlage: Helle 4-Zimmer-Wohnung
mit 157m² Garten in 1190 Wien!**



Objektnummer: 20784
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maulbertschgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,43 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	143,20 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

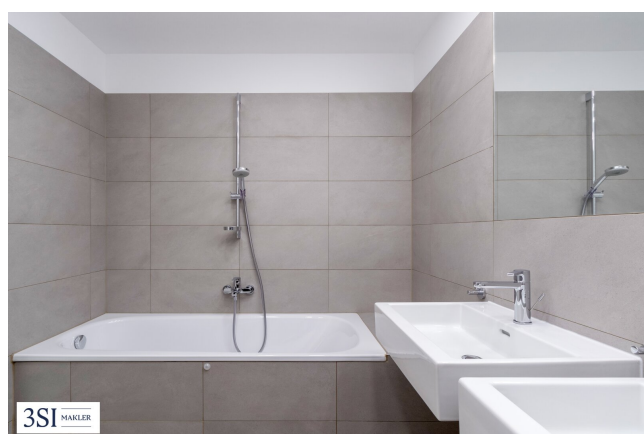
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

















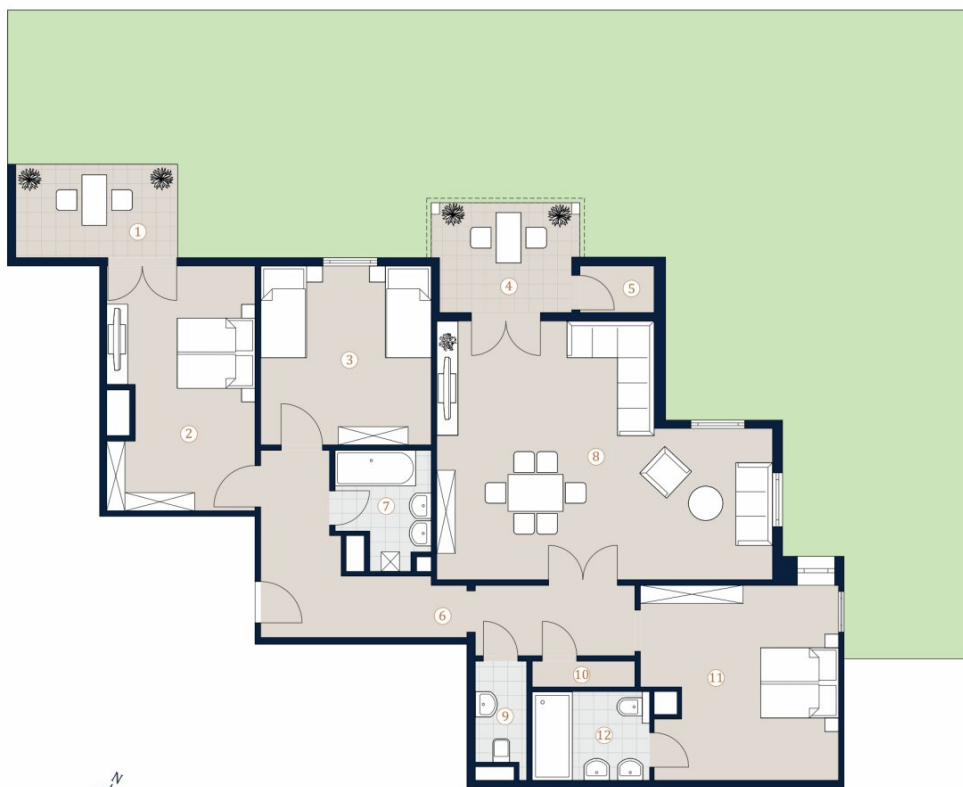


Maulbertschgasse 7
1190 Wien

Top 1 -Erdgeschoss

Wohnfläche 113.43 m²
Loggia-/
Terrassenflächen 17.32 m²
Garten 143.20 m²

- 1 Terrasse 7.55 m²
- 2 Zimmer 1 16.82 m²
- 3 Zimmer 2 14.51 m²
- 4 Loggia/Terr. 9.77 m²
- 5 AR 1.65 m²
- 6 Vorraum 15.80 m²
- 7 Bad 4.68 m²
- 8 Wohnraum 35.25 m²
- 9 WC 2.31 m²
- 10 AR 1.55 m²
- 11 Zimmer 3 17.68 m²
- 12 Bad 4.95 m²



A4 M 1:100 0 5

Objektbeschreibung

Moderner Neubau in beliebter 'Salmannsdorfer' Lage

- mehrere exklusive Eigentumswohnungen
- 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 41 bis 130 m²
- Attraktive Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Hochwertige Ausstattung
- Gehobenes Lebensgefühl im Cottageviertel
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB: 74 kWh/m²a

Die lichtdurchfluteten 1- bis 4-Zimmerwohnungen setzen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachten Grundrisse Maßstäbe in puncto Luxus und Komfort.

Auf den großzügigen Freiflächen mit herrlichem Blick auf die malerische Landschaft lässt sich das schöne Leben in all seinen Facetten auskosten.

Die offene Architektur der Wohnungen korrespondiert geschmackvoll mit der genussreichen Umgebung. Großzügige Verglasungen und fließende Übergänge von der Wohnebene auf die attraktiven Balkone, Terrassen und Eigengärten vermitteln ein von Harmonie geprägtes Wohngefühl.

Auf den Freibereichen gelangen pflegeleichte Betonsteinplatten zum Einsatz, die durch eine hohe Widerstandsfähigkeit punkten. Glasgeländer unterstreichen die zeitlos schöne Eleganz und kreieren in Verbindung mit der Umgebung eine einzigartige Atmosphäre

zum Verweilen und Wohlfühlen.

Umgebung

In der Metropole Wien dreht sich alles um die perfekte Lage. Nahe der Krottenbachstraße, zwischen den lieblichen Heurigendörfern Salmansdorf und Neustift am Walde herrschen die besten Bedingungen, um das gesamte Potential des begehrten 19. Bezirks auszuschöpfen. In der Nähe findet sich eine gute Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Auch ein Kindergarten und eine Volksschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark sind mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Die Buslinie 35A bringt Sie in ca. 20 Minuten zum Bahnhof Spittelau, wo etliche U-Bahn- und S-Bahn-Linien verkehren. Von der Pötzleinsdorfers Straße gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 41 oder mit der Buslinie 40A in nur 20 Minuten direkt zum Schottentor mitten im Stadtzentrum.

Döblings Umgebung eignet sich perfekt um Körper und Geist das ganze Jahr über fit und gesund zu halten. Die nur wenige Fahrminuten entfernte Sportanlage Marswiese am Rande des Wienerwalds bietet zahlreiche

Möglichkeiten Indoor- und Outdoor-Sport auszuüben. Der nahegelegene Cottage Tennisclub verfügt über eine der besten Anlagen Wiens – umgeben von jahrhundertealten Bäumen. Genussreiches finden Bewegungsbegeisterte in den schönen Winzerorten mit Ihrer ausgezeichneten Heurigenkultur. Das Weingut Fuhrgassl-Huber in Neustift am Walde lockt mit prämierten Hausweinen und einem rustikalen Ambiente. Im modernen Klee am Hanslteich können Sie herausragende österreichische Küche mitten in der Natur direkt am Wasser genießen.

Top 1 im Gartengeschoß

Diese gepflegte Neubauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 113 m² sowie eine Terrassen/Gartenfläche von ca. 157 m². Die Wohnung befindet sich im Erd-/Gartengeschoß und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer

- 2 Bäder mit Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste WC
- Terrassen
- Garten

Für jede Wohnung steht ein Garagenplatz im Eigentum um € 30.000 zur Verfügung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den RA Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) aus 1010 Wien, Fleischmarkt 1. und die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen und Beglaubigungskosten für den Notar. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um 0,25% für die Treuhandtschaft.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.450m
Apotheke <1.150m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.900m

Kinder & Schulen

Schule <300m

Kindergarten <1.075m

Universität <3.475m

Höhere Schule <3.600m

Nahversorgung

Supermarkt <1.200m

Bäckerei <1.700m

Einkaufszentrum <3.875m

Sonstige

Geldautomat <2.525m

Bank <2.525m

Post <1.150m

Polizei <3.025m

Verkehr

Bus <225m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <3.825m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <5.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap