"Erstbezug-Maisonette mit herrlicher Rundumterrasse"

Objektnummer: 5660/7677

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,10 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

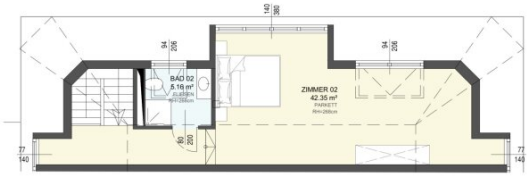
Ihr Ansprechpartner

Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

TOP 9

1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS

LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Wohnfläche

1.DG Gang	14.80 m²
WC	2.30 m²
Bad 01	5.40 m²
Zimmer 01	10.31 m²
Wohnküche	24.78 m²
2.DG Zimmer 02	42.35 m²
Bad 02	5.16 m²
Gesamte Nutzfläche	105.10 m²

Freiflächen

Balkon 01	6.40 m²
Balkon 02	6.30 m²
Terrasse 01	16.80 m²
Terrasse 02	5.20 m²

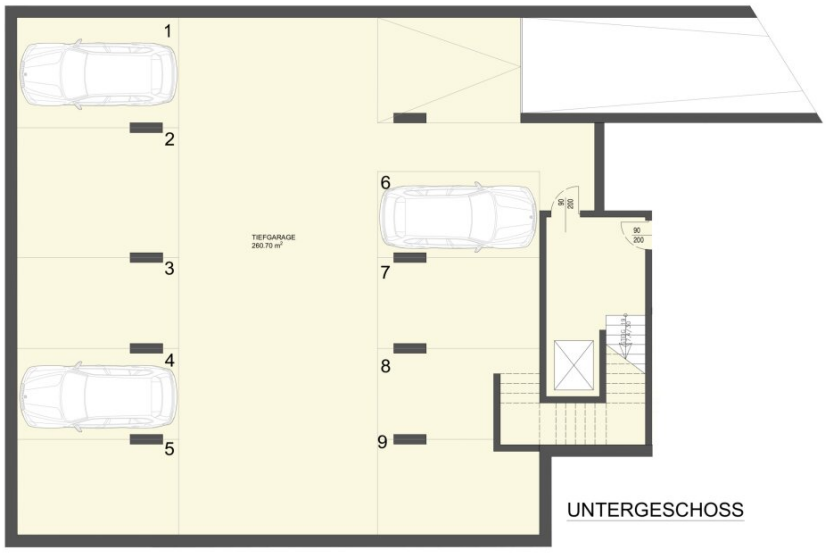
M 1:100 I A3

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom Juli 2022 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Einrichtungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

BERO IMMOBILIEN

am Mühlwasser

TIEFGARAGE



UNTERGESCHOSS

LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Stellplätze

Tiefgarage	260.70 m²

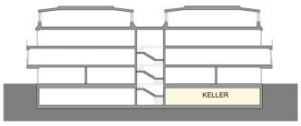
M 1:100 I A3

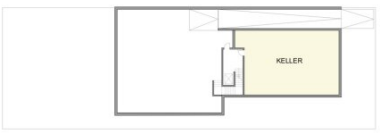
0 1 2 3 4

Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

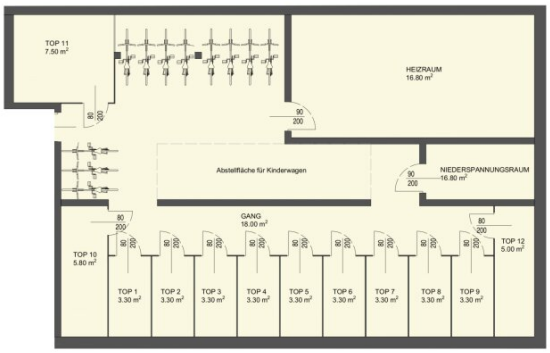
BERG IMMOBILIEN

am Mühlwasser





KELLER



UNTERGESCHOSS

LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Kellerabteile

TOP 1	3.30 m²
TOP 2	3.30 m²
TOP 3	3.30 m²
TOP 4	3.30 m²
TOP 5	3.30 m²
TOP 6	3.30 m²
TOP 7	3.30 m²
TOP 8	3.30 m²
TOP 9	3.30 m²
TOP 10	5.80 m²
TOP 11	7.50 m²
TOP 12	5.00 m²
Gesamte Nutzfläche	116.70 m²

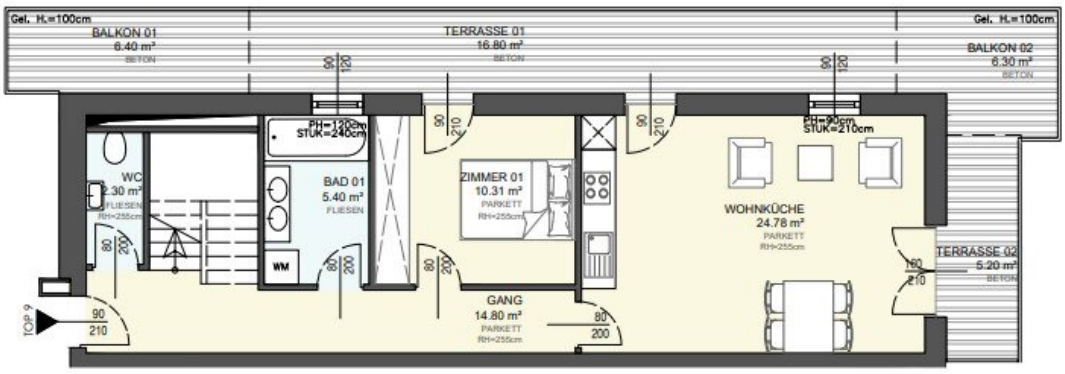
M 1:100 I A3

0 1 2 3 4

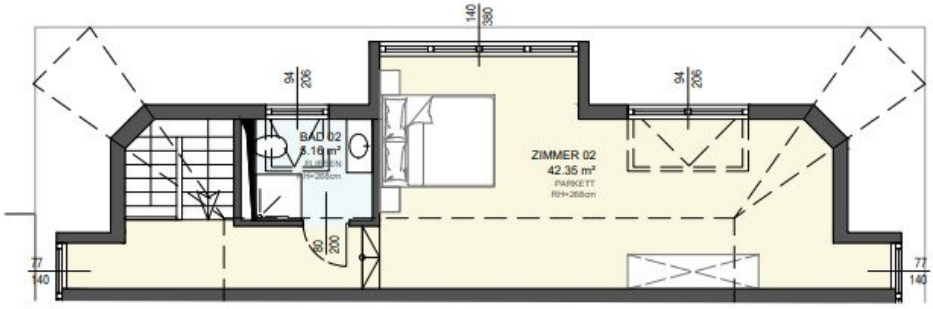
Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände und Bepflanzungen (Hecken) gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung

BERG IMMOBILIEN

am Mühlwasser



1.DACHGESCHOSS



BERO
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ruhe, Natur & urbaner Komfort rund um das Mühlwasser

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – Wohnen, wo andere Urlaub machen

Eingebettet in eine der gefragtesten Wohngegenden Wiens, vereint die Lage am Oberen Mühlwasser auf einzigartige Weise Naturidylle und urbanen Komfort. Nur wenige Schritte trennen Sie vom glitzernden Wasser, wo sich Spazierwege durch die Auenlandschaft schlängeln, Radfahrer entspannt dem Sonnenuntergang entgegenrollen und Stand-Up-Paddler lautlos über die Oberfläche gleiten. Diese besondere Atmosphäre, verbunden mit absoluter Ruhelage und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Innenstadt, macht das Wohnen hier zu einem echten Privileg. Nahversorger, Schulen, Gastronomie und das Donau Zentrum sind schnell erreichbar – und doch fühlt sich jeder Tag an wie ein Kurzurlaub im Grünen. Wer das Besondere sucht, findet es hier.

Lassen Sie sich begeistern! Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Aufatmen, Gestalten und Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen **unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen!**

Das **Obere Mühlwasser** gehört zu den besten Wohnadressen in Wiens 22. Bezirk. Hier trifft **unberührte Natur auf hochwertige Neubauqualität** – eine seltene Kombination, die höchste Lebensqualität garantiert. **Diese besondere Immobilie** vereint **naturnahes Wohnen, moderne Architektur und hochwertige Ausstattung** – ideal für Ruhesuchende, Naturverliebte und Stadtmenschen mit Sinn für Qualität.

Raumaufteilung & Highlights auf zwei Ebenen

1. Ebene – Wohnkomfort mit Ausblick

- **Sehr heller Wohnbereich** mit **offener, lichtdurchfluteter Küche**
- **Direkter Zugang** zur **rundumlaufenden und sonnigen Terrasse (Südost-Ausrichtung)** – ein Ort zum Entspannen und Genießen
- **Zwei helle Zimmer**, ideal als **Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**, separate Toilette

- Hochwertige Materialien- **Weitzer-Parkett, großformatige Fliesen**, 3-fach verglaste Fenster, **elektrische Rollläden**

2. Ebene – Rückzugsort mit Potential

- Großzügiger **Master-Schlafraum** mit ca. **42 m²**, bei Bedarf sehr **leicht teilbar**
- Weiteres modernes **Tageslicht-Bad mit WC**
- **Klimaanlage**
- **VELUX-Dachflächenfenster mit Markisetten**

Ausstattung auf hohem Niveau

- **Fußbodenheizung**
- **Photovoltaikanlage (2x 6 m²)**
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Klimaanlage**
- **Weitzer-Parkettböden**
- Anschluss für **Smart-Home Steuerung** (SOMFY Connectivity Kit)
- **Tiefgaragenplatz inkl.**
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum
- Großzügiges **Kellerabteil**
- **energieeffiziente Bauweise**
- **Erstklassige Lage – exklusiv & naturverbunden**

Freizeitparadies direkt vor der Haustür

- Perfekt für **Spaziergänge, Jogging, Radfahren oder Stand-Up-Paddling**
- **Bade- und Picknickplätze** am Wasserufer
- **Weitläufige Wanderwege** bis zur **Lobau & Nationalpark Donau-Aue**
- Nähe zur **Alten Donau** und dem **Donaupark** – ideal für alle Jahreszeiten

Optimale Infrastruktur & Anbindung

- **Bus (150 m)** | **Straßenbahn (1.550 m)** | **U-Bahn U2 Stadlau (ca. 7 Min. mit dem Rad / 5 Min. mit dem Bus)**
- Rasche Erreichbarkeit von **Innenstadt, UNO-City, Flughafen**
- **Supermarkt (975 m), Apotheke, Schulen, Restaurants und Cafés** in unmittelbarer Umgebung
- **Einkaufszentrum Donau Zentrum** nur wenige Minuten entfernt

Ihre Vorteile auf einen Blick

? Erstbezug in ruhiger Bestlage

? Exklusive Ausstattung mit Smart-Home-Option

? Traumhafte Terrasse mit Weitblick

? Top-Infrastruktur & Naturgenuss

? Tiefgaragenstellplatz & großzügiges Kellerabteil

Weiterführende Informationen

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap