Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Freifläche ins Grüne in Bestlage Neustift am Walde

Objektnummer: 21041

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maulbertschgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	775.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

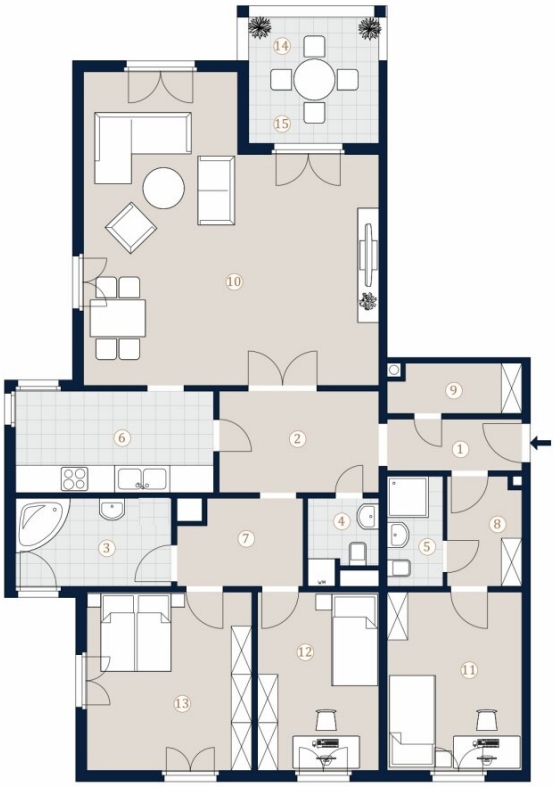
3SI IMMO GROUP

Maulbertschgasse 7
1190 Vienna

Top 10 • 1. Etage

Wohnfläche	124 m²
Loggia	4,93 m²
Balkon	2,95 m²

1 Vorraum
2 Vorraum
3 Bad
4 WC
5 Bad
6 Küche
7 Flur
8 Flur
9 AR.
10 Wohnraum
11 Zimmer 3
12 Zimmer 2
13 Zimmer 1
14 Balkon
15 Loggia



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

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 Salmannsdorf 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 10

Diese gepflegte Neubauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 124 m², eine tolle Freifläche (Balkon/Loggia) mit ca. 8 m² Fläche und befindet sich im 2. Liftstock. Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss, einer ansprechenden Ausstattung in beliebter Lage m Grünen.

- Wohnzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- 1. Zimmer
- 2. Zimmer
- Abstellraum
- Toilette
- 3. Zimmer
- dazu Bad en Suite mit Dusche und Toilette

Highlights der Immobilie:

- **Helle 4 Zimmer** mit idealem Grundriss – perfekt für Familien oder Paare mit Platzanspruch
- **Großzügige Freifläche** (Balkon/Loggia) mit Blick ins Grüne – ein privates Refugium zum Entspannen
- **Ruhige Toplage** in Neustift am Walde – umgeben von Weinbergen, Heurigen und bester Infrastruktur
- **Perfekte Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel sowie schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums

Die Wohnung bietet eine perfekte Balance aus Natur und Stadtleben: Morgens ein Spaziergang durch die Weinberge, abends ein Glas Wein beim Heurigen – und dennoch nur wenige Minuten ins Zentrum.

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

Ihr Partner für stilvolle Generalsanierungen

Neben der Vermittlung Ihrer Immobilie bietet 3Si Ihnen auch die Möglichkeit einer **kompletten Generalsanierung Ihrer Wohnung**.

Von der Planung über die Auswahl hochwertiger Materialien bis hin zur fachgerechten Umsetzung – wir koordinieren alle Schritte und schaffen so **moderne Wohnräume, die höchsten Ansprüchen gerecht werden**.

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 BGBI. 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 Treuhandschaft.

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