

"Erstbezug- 3 Zimmer-Maisonette mit großer Terrasse"



Objektnummer: 5660/7775

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64

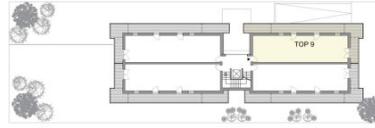
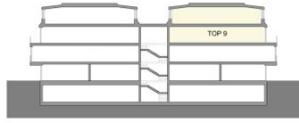












Lobaugasse

TOP 9



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

LOBAUGASSE 116 1220 WIEN

Wohnfläche

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

Freiflächen

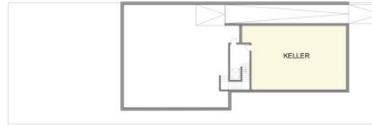
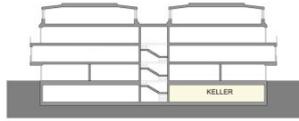
Balkon 01	6.40 m ²
Balkon 02	6.30 m ²
Terrasse 01	16.80 m ²
Terrasse 02	5.20 m ²



M 1:100 | 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. Nicht gezeichnete 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 erfolgt ohne etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.

BERO
 IMMOBILIEN

am Mühlwasser

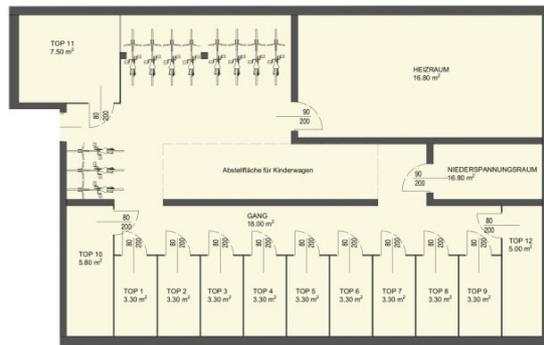


KELLER

LOBAUGASSE 116
1220 WIEN

Kellerabteile

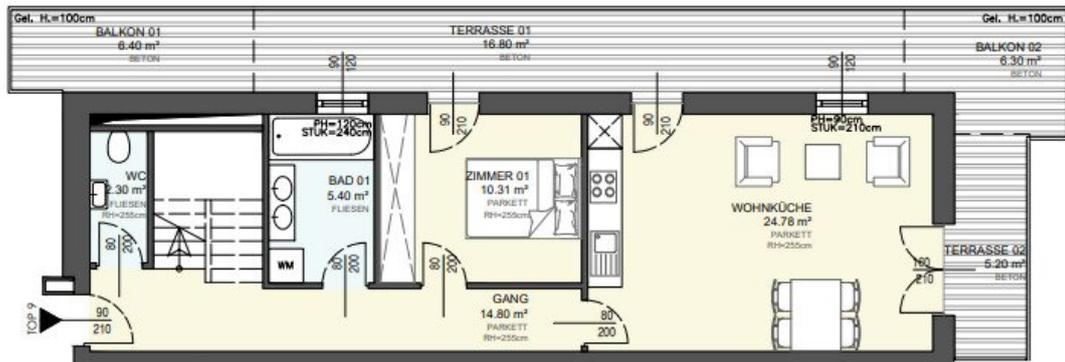
TOP 1	3,30 m ²
TOP 2	3,30 m ²
TOP 3	3,30 m ²
TOP 4	3,30 m ²
TOP 5	3,30 m ²
TOP 6	3,30 m ²
TOP 7	3,30 m ²
TOP 8	3,30 m ²
TOP 9	3,30 m ²
TOP 10	5,80 m ²
TOP 11	7,50 m ²
TOP 12	5,00 m ²
Gesamte Nutzfläche	116,70 m ²



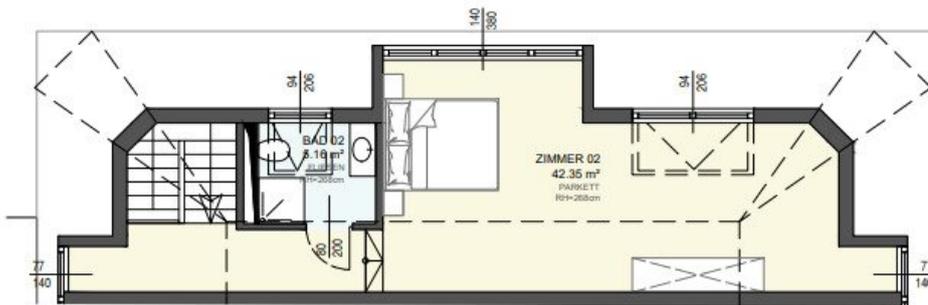
UNTERGESCHOSS

M 1:100 | A3
 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. Die Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.
BERO
 IMMOBILIEN

am Mühlwasser



1. DACHGESCHOSS



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- ab sofort bezugsbereit

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

2. Ebene – Rückzugsort mit Potential

- Großzügiger **Master-Schlafrum** 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**
- **großformatige Fliesen**
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- **elektrische Rollläden**
- Anschluss für **Smart-Home Steuerung** (SOMFY Connectivity Kit)
- Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum
- Großzügiges **Kellerabteil**
- **energieeffiziente Bauweise**
- **Erstklassige Lage** – exklusiv & naturverbunden

- Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist um € 28.000 gerne dazu zu erwerben

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