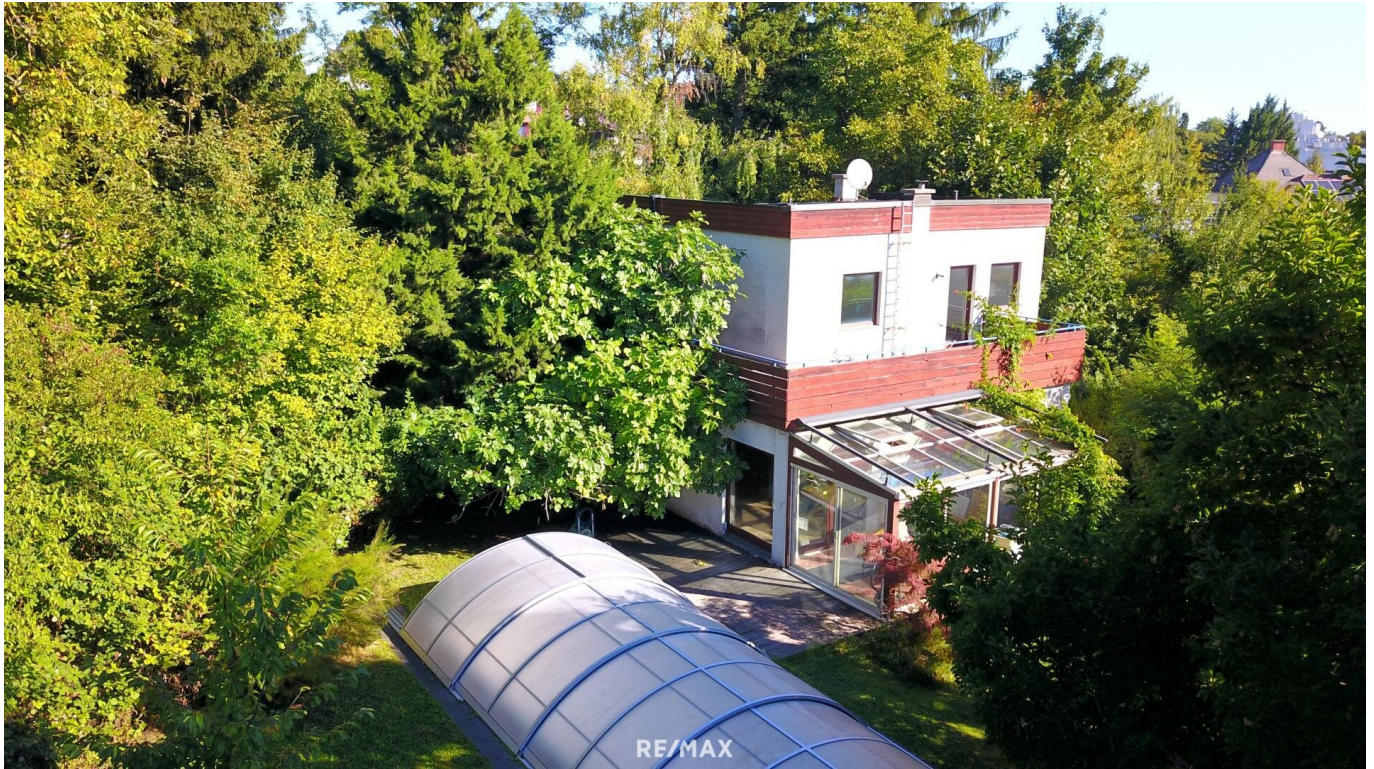


Gartenparadies in Maurer Bestlage



Luftaufnahme

Objektnummer: 1609/46426

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 274,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

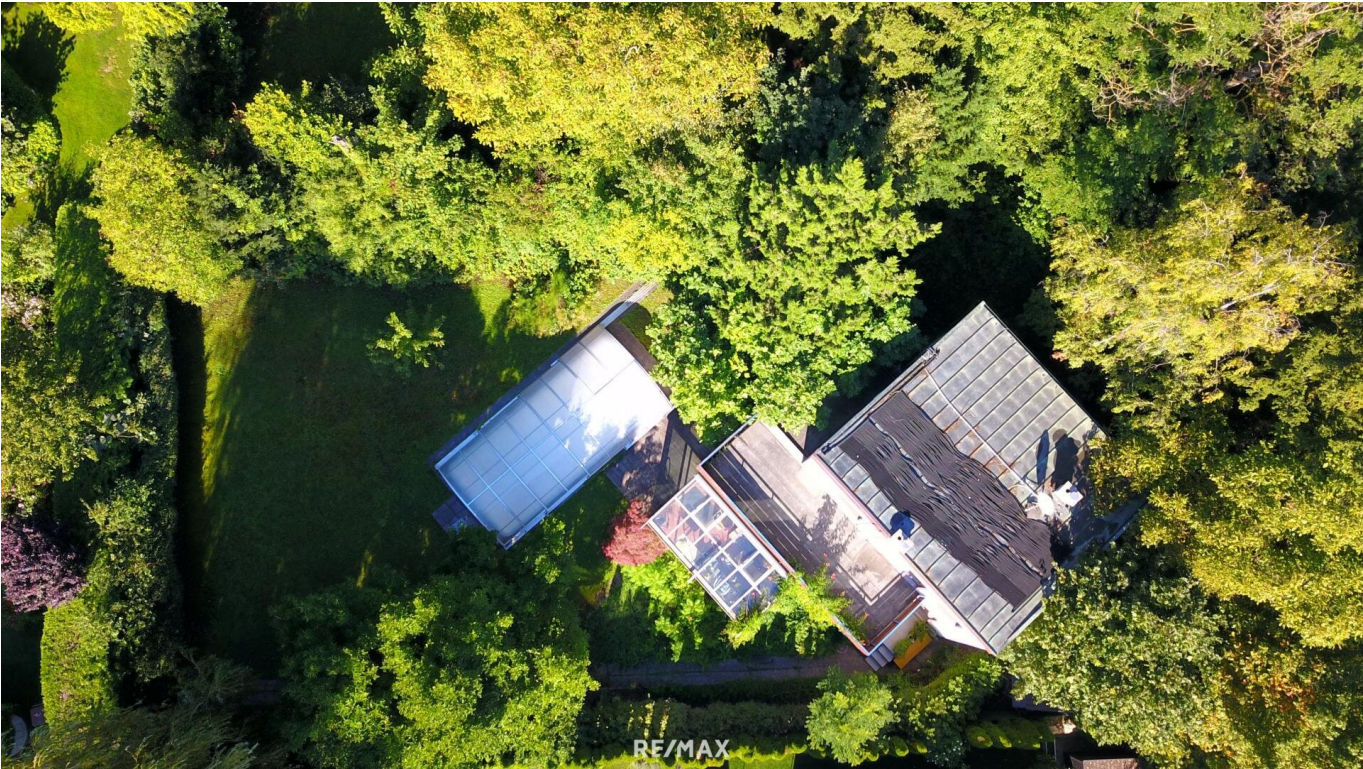
Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 699 11 97 63 36





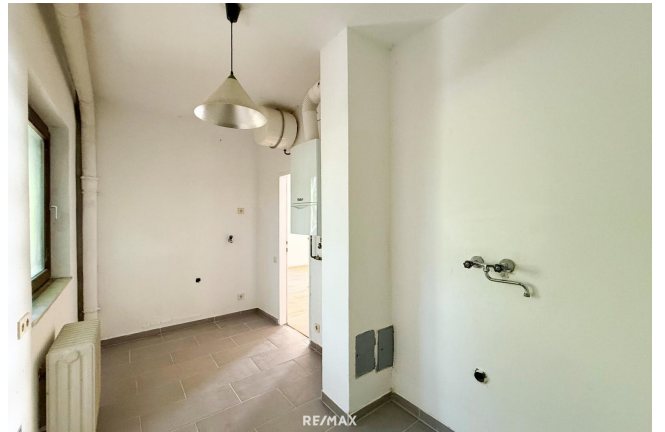
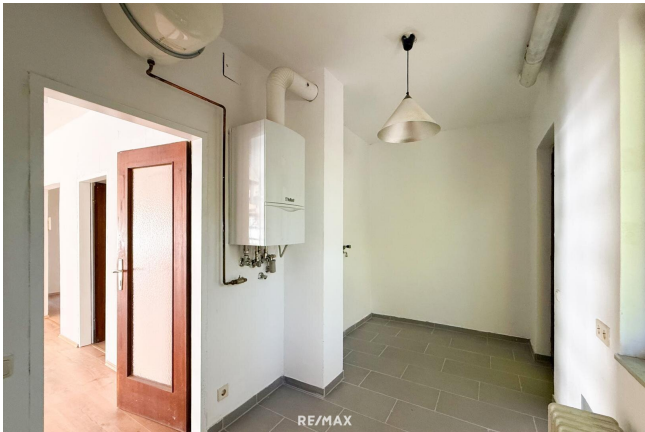


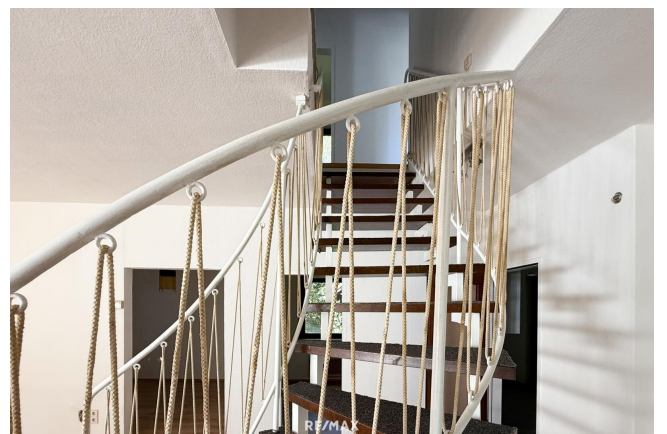
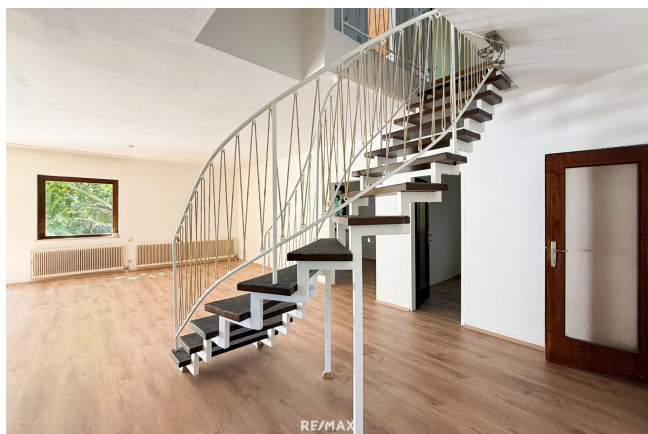
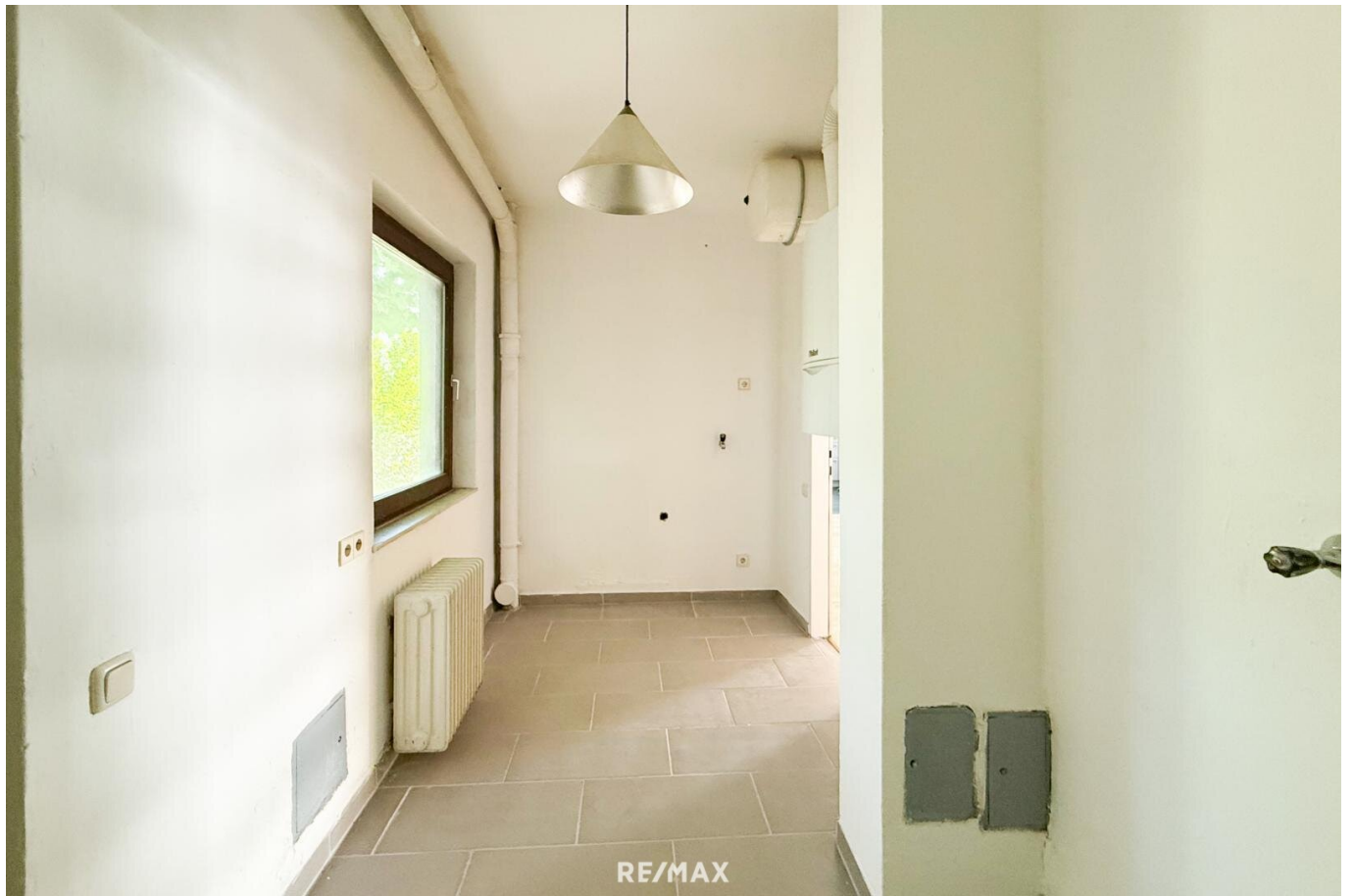


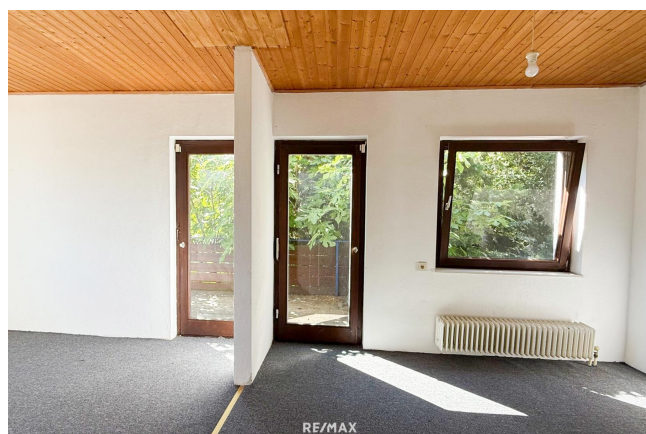
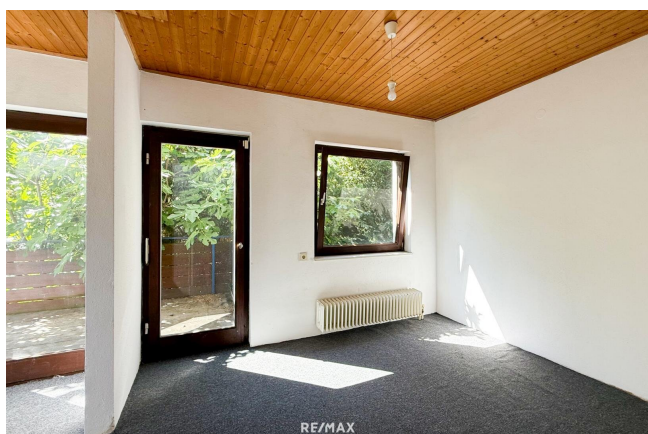


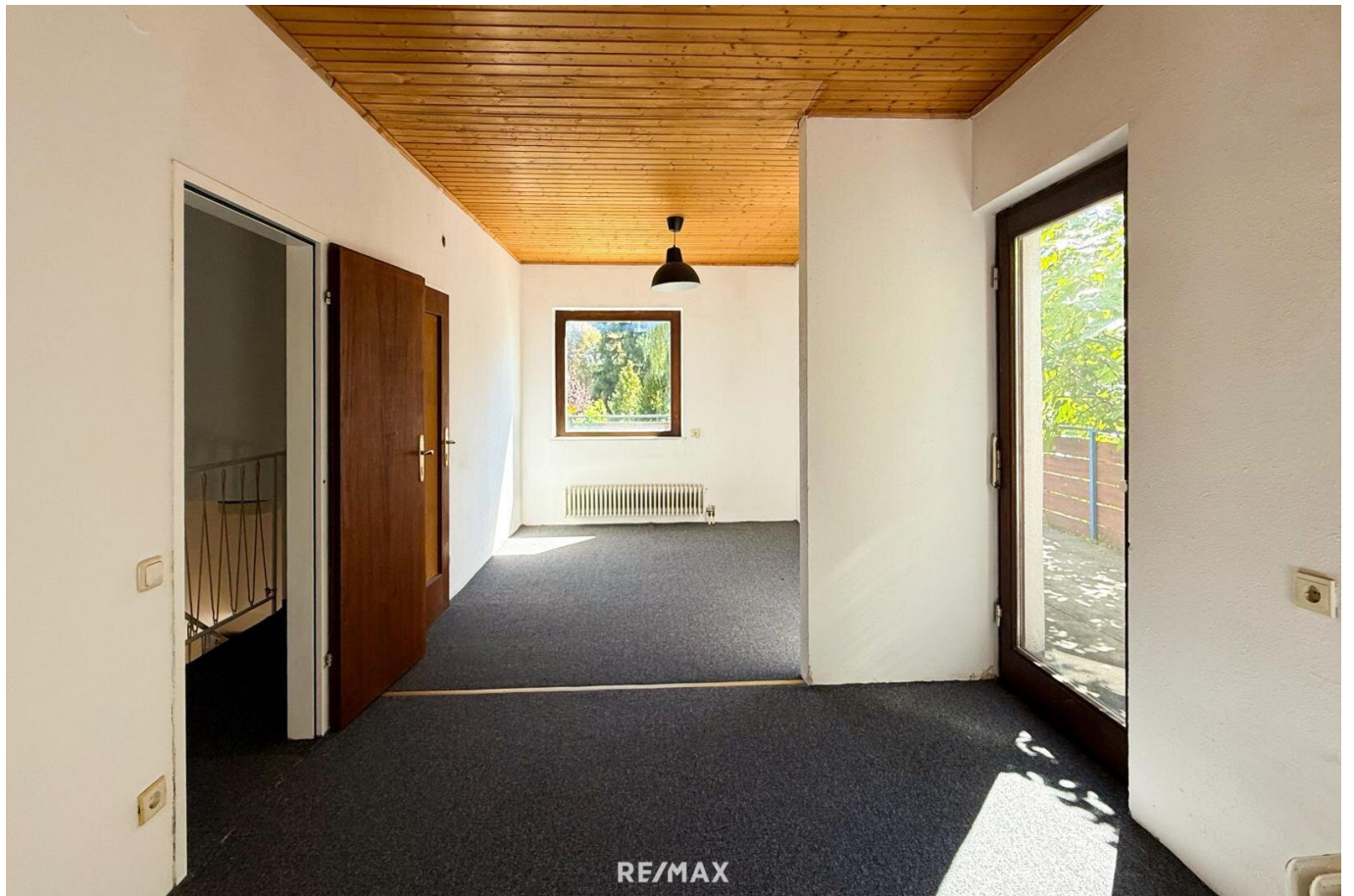


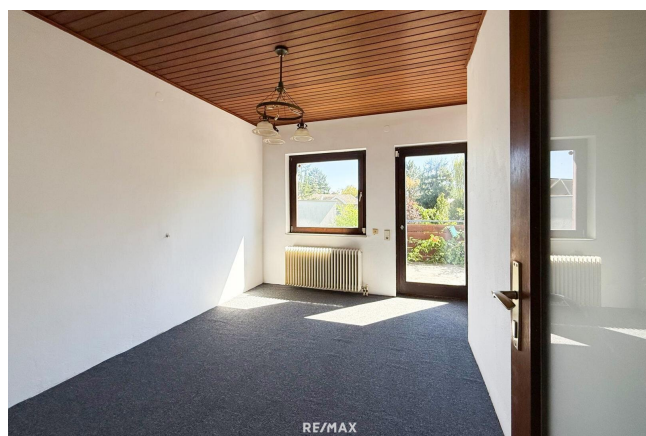
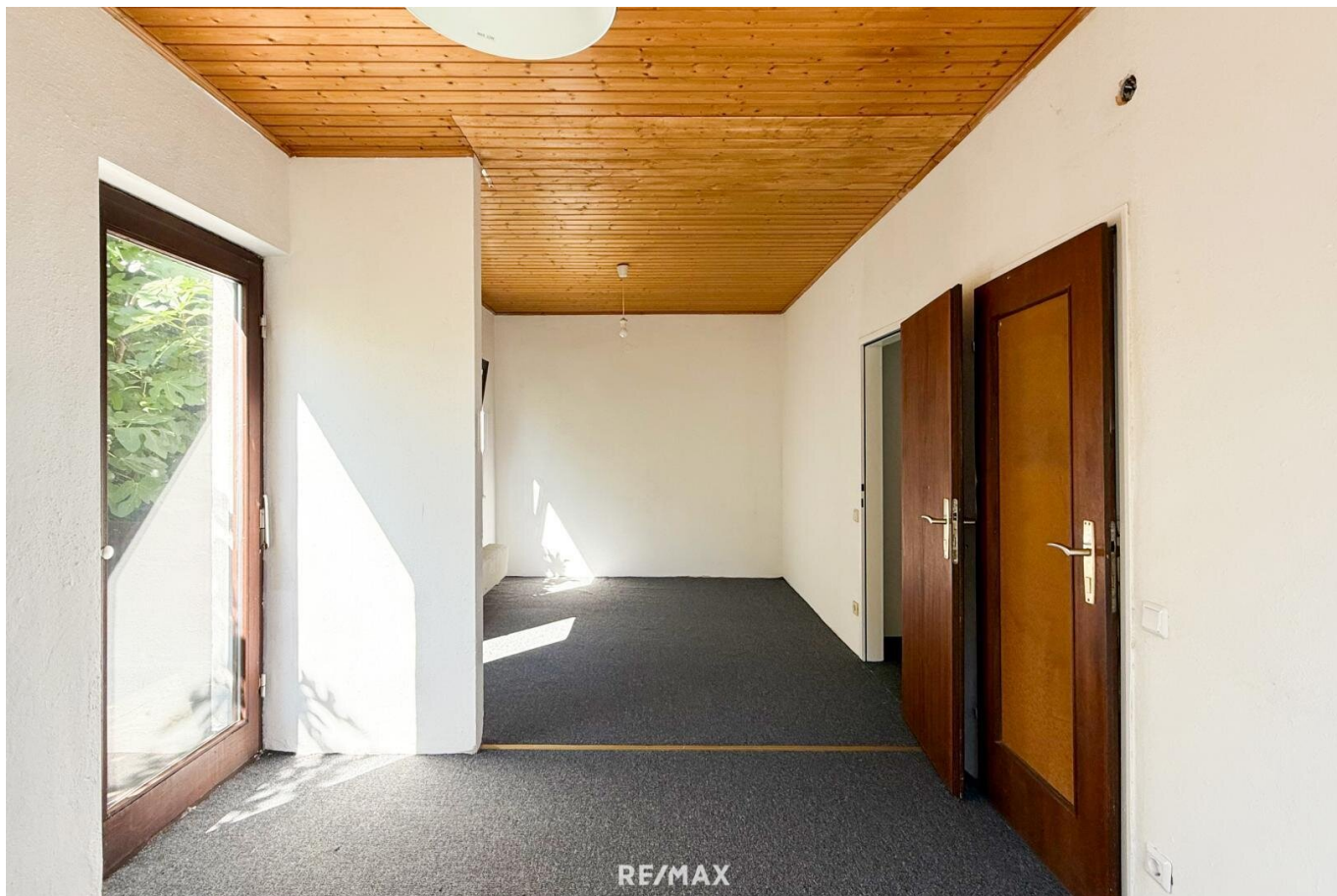




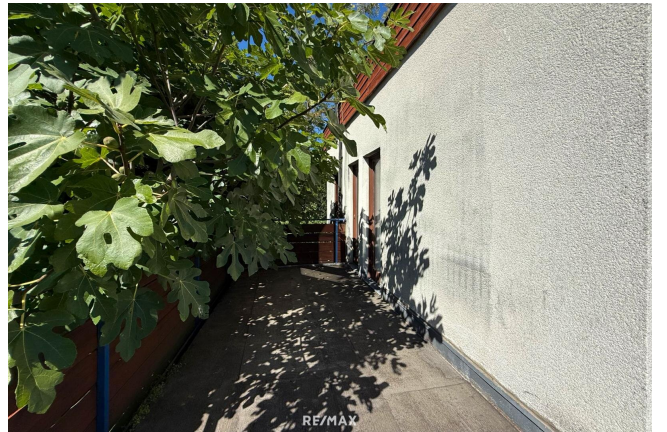
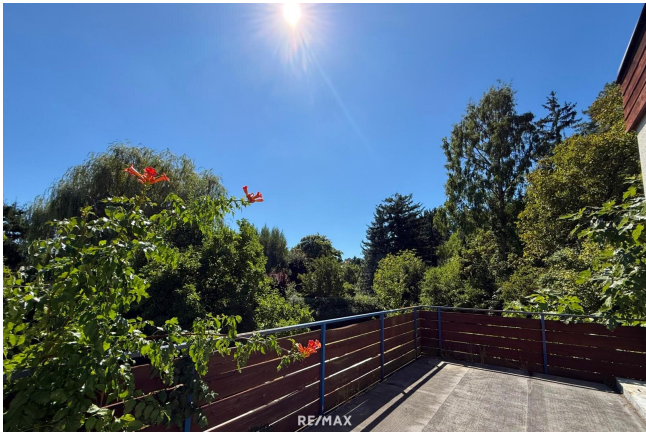


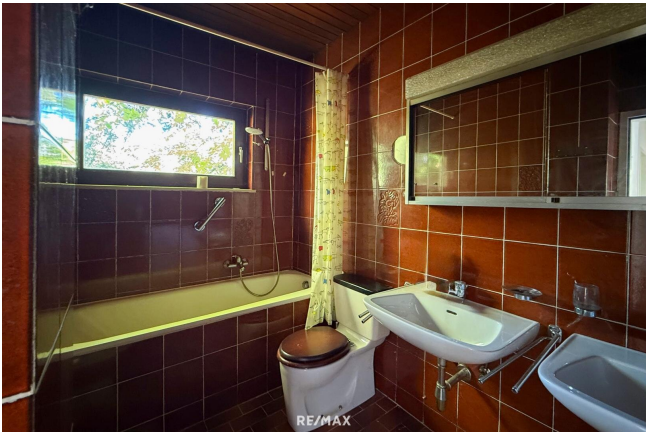


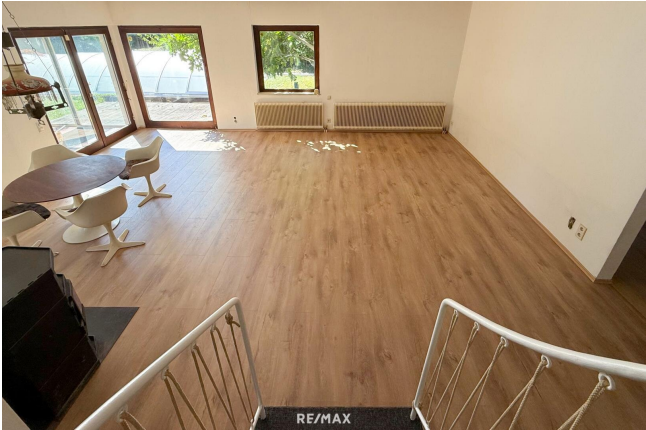




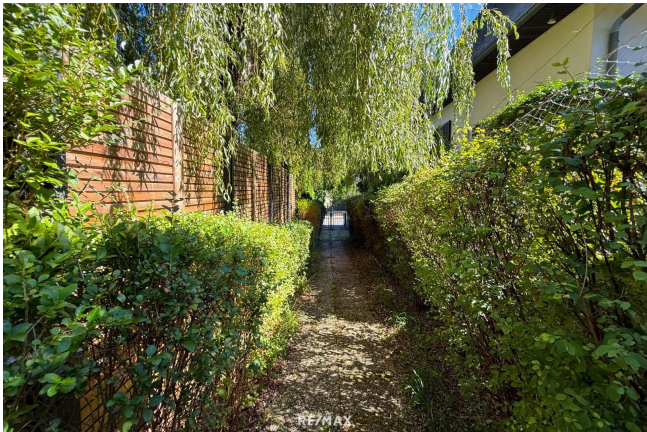




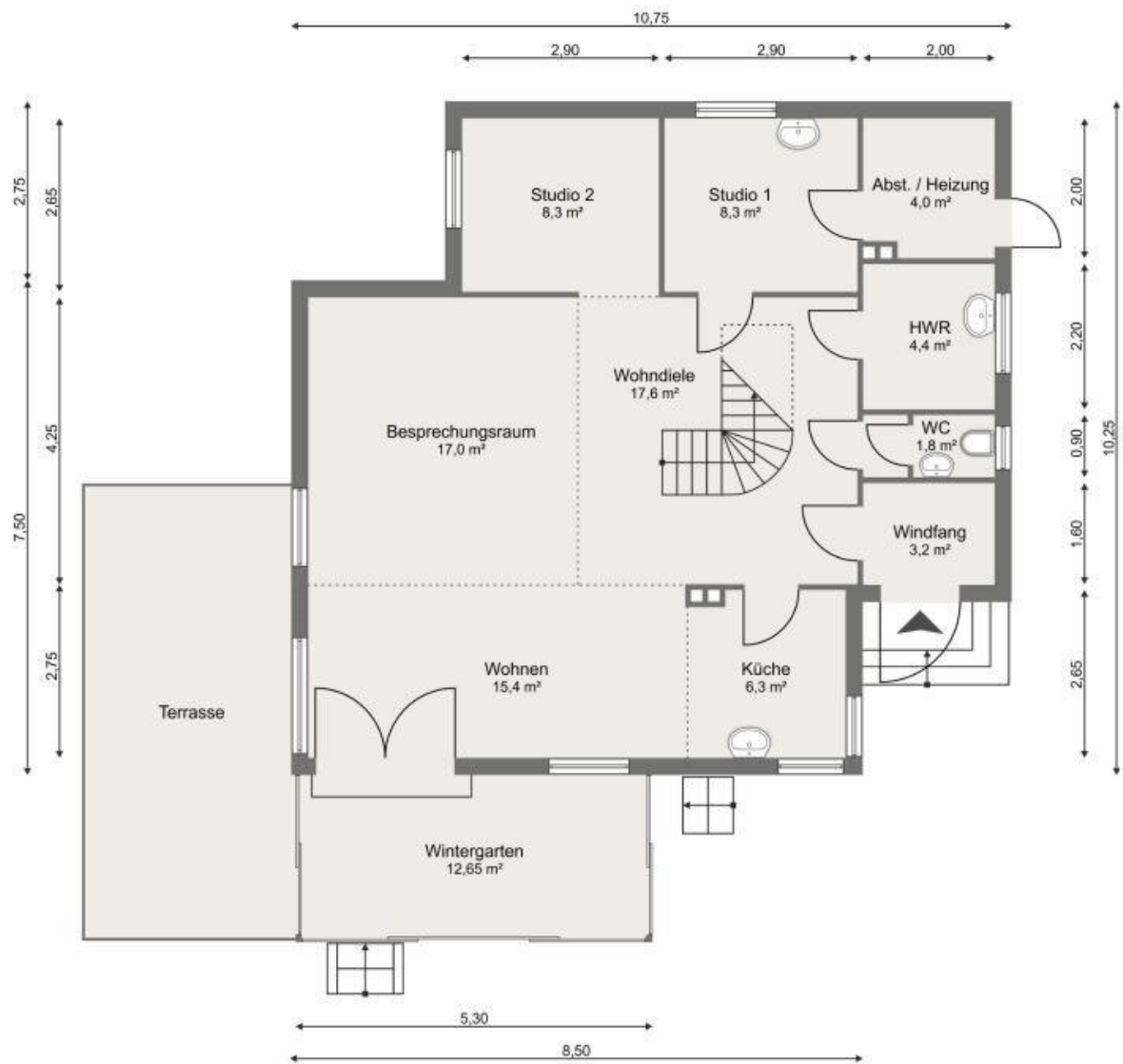




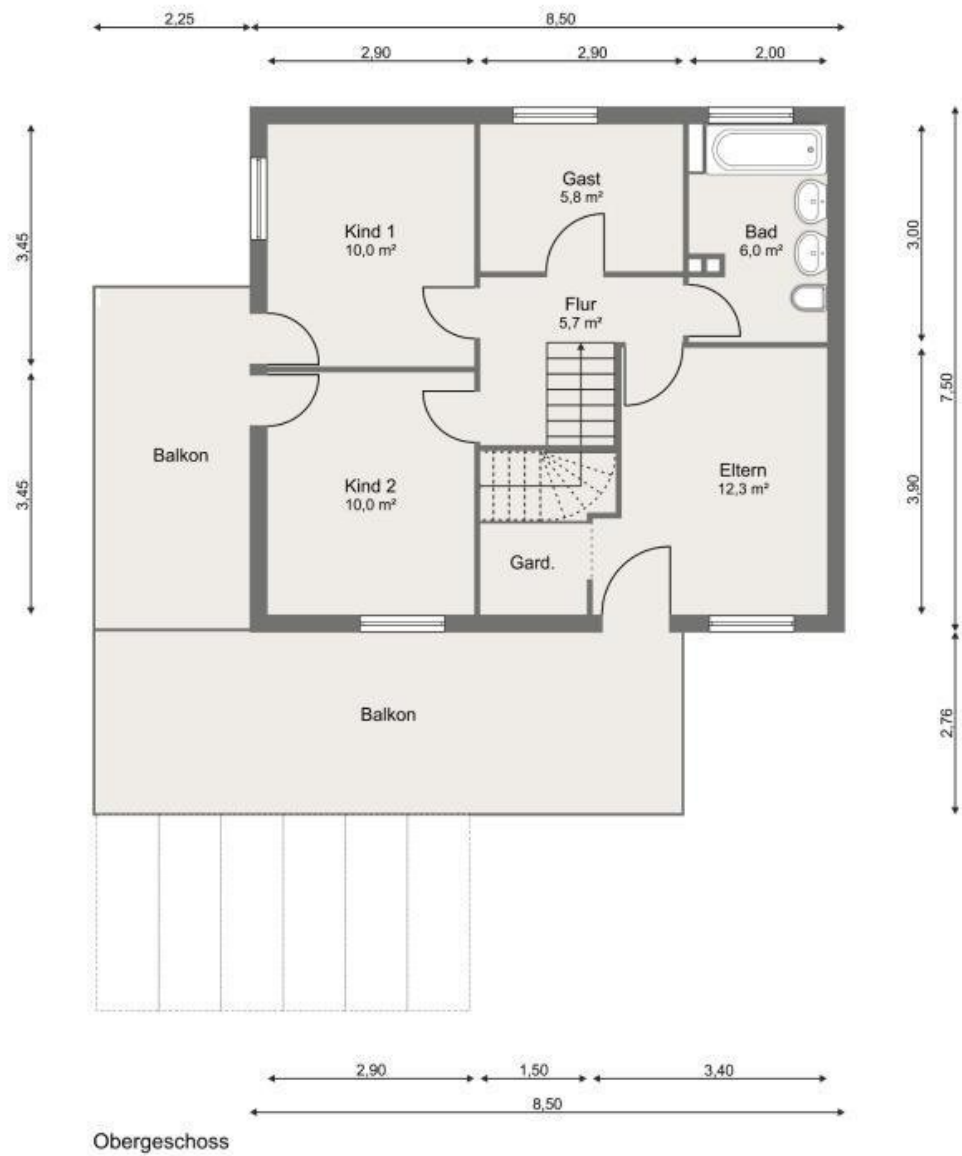








Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Uneinsichtiges Traumgrundstück mit Einfamilienhaus in 1230 Wien

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – in **Mauer**, unweit des idyllischen Maurer Waldes und der berühmten Weinberge. Die ruhige Fahnengrundstück-Situation sorgt für absolute Privatsphäre, die Straße ist uneinsichtig und vermittelt ein Gefühl von Abgeschlossenheit, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Grundstück

- Größe: **863 m²**
- Beschaffenheit: eben, idyllisch und bestens nutzbar
- Pool mit Überdachung
- Outdoor-Saunahaus
- PKW-Einfahrt vorhanden

Haus

Das Einfamilienhaus mit **Flachdach** ist nicht unterkellert und bietet eine großzügige Raumaufteilung mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Gebäude ist **sanierungsbedürftig**, birgt aber enormes Potenzial für modernes Wohnen in Bestlage.

Erdgeschoss (ca. 76,3 m² + 12,65 m² Wintergarten)

- Großzügiger, heller Wohnbereich

- Moderne, offene Küche mit Verbindung zum Wohnbereich
- Wintergarten mit direktem Gartenzugang
- Zwei zusätzliche Zimmer (flexibel nutzbar, z. B. als Büro, Gäste- oder Hobbyräume)
- Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Badezimmers

Obergeschoss (ca. 53,6 m² + ca. 18 m² Terrasse)

- Drei Schlafzimmer, davon ein großes Schlafzimmer mit zwei Türen – bei Bedarf teilbar in zwei Räume
- Badezimmer mit Tageslicht
- Terrasse (ca. 18 m²), von allen Schlafzimmern aus begehbar

Ausstattung & Besonderheiten

- Gasheizung vorhanden
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Pool mit Überdachung – ideal zum ganzjährigen Nutzen
- Outdoor-Saunahaus
- Großzügige Sonnenterrasse im Obergeschoß
- PKW-Einstellung direkt am Grundstück möglich

Highlights

- Maurer Premium-Lage** inmitten von Natur und Weinbergen
- Ruhiges Fahngrundstück, uneinsichtig von der Straße
- Familiengerechte Raumaufteilung, flexibel adaptierbar
- Großzügiges Grundstück mit vielen Freizeitmöglichkeiten
- Perfekte Kombination aus idyllischer Ruhe und städtischer Anbindung

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

- Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien, Anschluss an U6 und S-Bahn in erreichbarer Nähe)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar
- Nähe zu Sportanlagen, Rad- und Wanderwegen, sowie den traditionsreichen Heurigen von Mauer

Kaufpreis: € 1.200.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap