Oberes Mühlwasser- 3 Zimmer-Maisonette mit Terrasse



Objektnummer: 5660/7852

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Maisonette

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:105,10 m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

WC: 2

WC: Terrassen:

Heizwärmebedarf: B 36,90 kWh / m² * a

498.000,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,69

Provisionsangabe:

Kaufpreis:

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



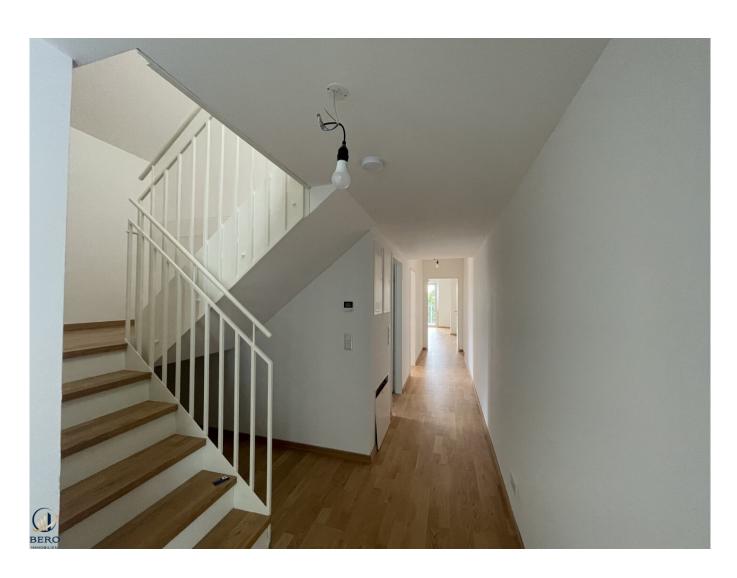






























2.DACHGESCHOSS

am Mühlwasser

Terrasse 02

5.20 m²





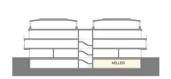
TIEFGARAGE

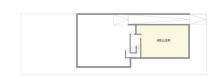


LOBAUGASSE 116
1220 WIEN
Stellplätze
Tiefgarage 260.70 m²

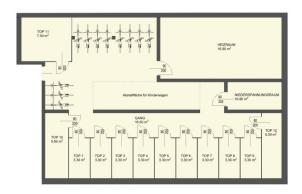


am Mühlwasser





KELLER



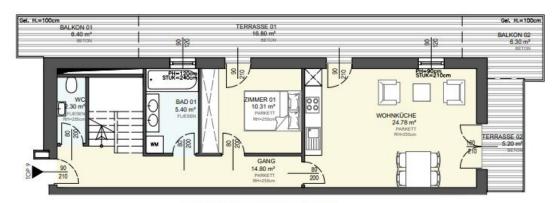
UNTERGESCHOSS

BAUGASSE 116	
ellerabteile	
TOP 1	3.30 m²
TOP 2	3.30 m²
TOP 3	3.30 m²
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

100 | A3

Et ellectrical process of the control process of the contr

am Mühlwasser



1.DACHGESCHOSS





Objektbeschreibung

Ruhe, Natur & urbaner Komfort rund um das obere 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-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
- 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 optional dazu zu erwerben

Individuelle Gestaltung:

Möchten Sie die Raumaufteilung an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen?! Auf Anfrage stehen **Planvorschläge** zur Verfügung, um einen zusätzlichen Raum oder Änderungen in dem Objekt umzusetzen (gegen Aufpreis).

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