

**HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE in Villengegend I Mauer I  
Garten- und Penthouse-Wohnungen I Lift in Wohnung I  
Tiefgarage I**



**Objektnummer: 16509**

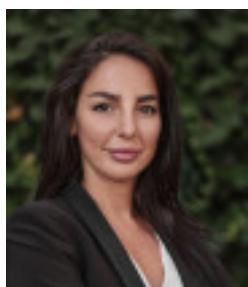
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	186,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.098.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

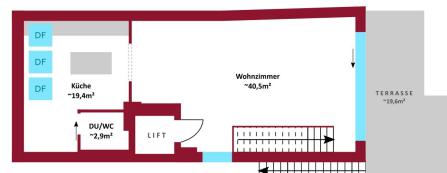
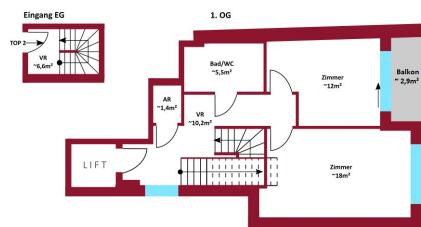


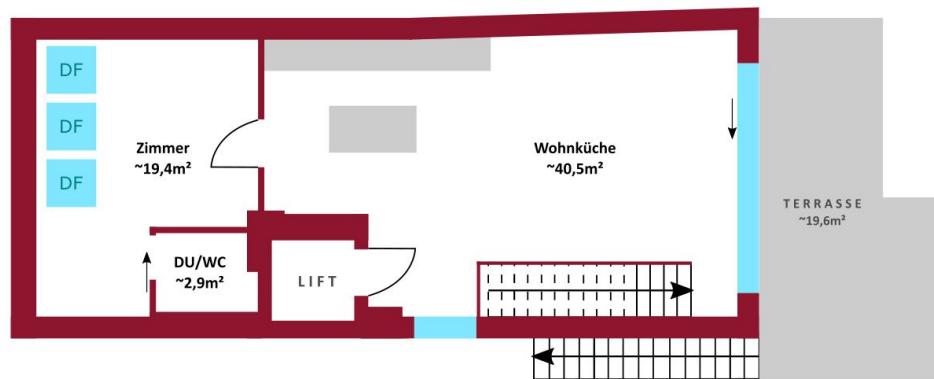


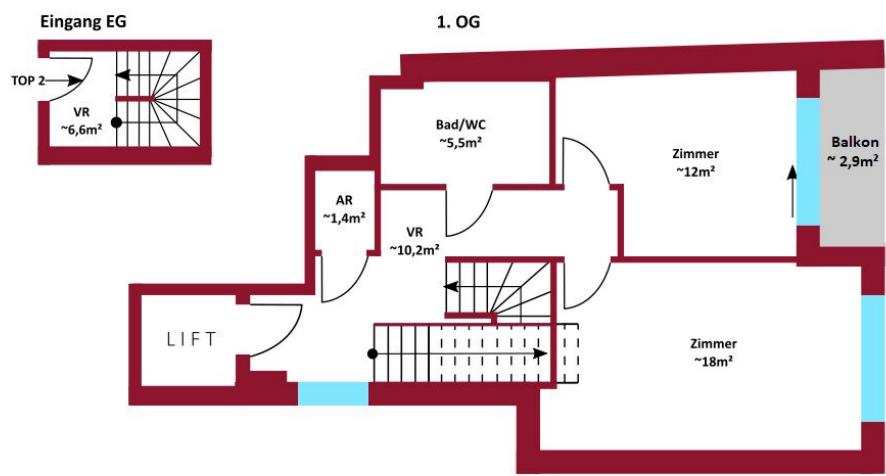
KI-bearbeitet

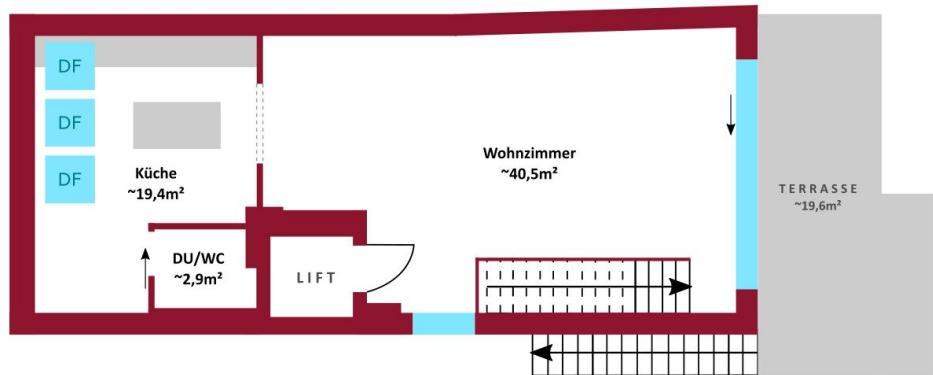


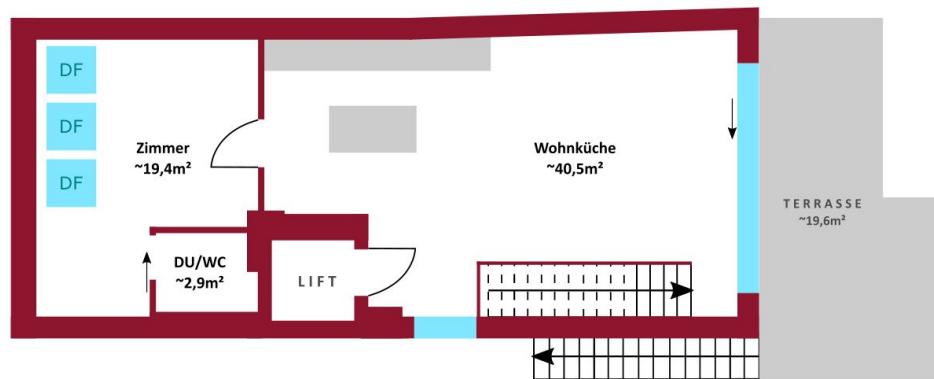
KI-bearbeitet

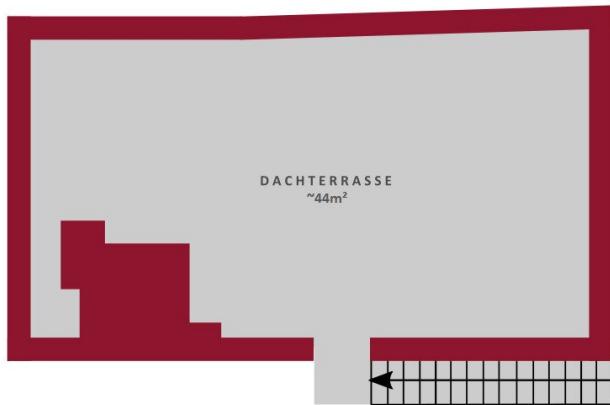


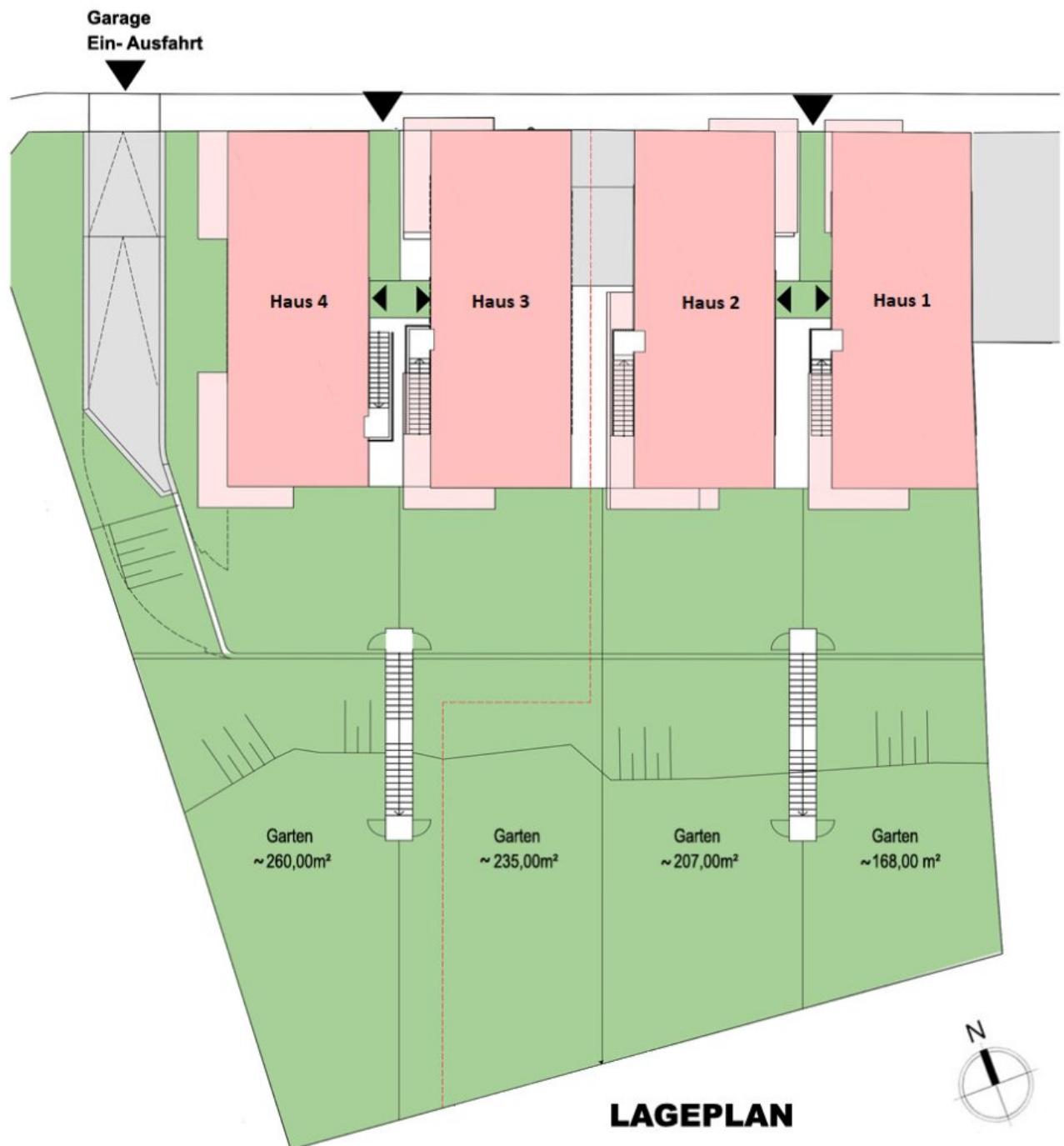












# Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Villengegenden Wiens**, eingebettet in die **sanften Hügel von Mauer** - befindet sich dieses **Wohnbauprojekt der Extraklasse**.

Hier treffen **moderne und zeitlose Architektur auf Ruhe und Noblesse**. Entstanden sind **4 Wohnhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten!**

**Weitläufige Gärten, großzügige Terrassen mit Rundum- und Weitblick, hochwertige Ausstattung sowie ein Aufzug direkt in die Wohnung** sind nur einige der prägenden Merkmale dieser Liegenschaft, die **modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumplanung** verbinden.

Das Projekt umfasst zwei **eigenständige Grundstücke mit jeweils 2 Häusern**. Die Einheiten unterteilen sich in **Gartenwohnungen sowie Dachgeschoß-Wohnungen** und bieten damit **unterschiedliche Raumkonzepte für individuelle Ansprüche**.

**Einige der Highlights dieses exklusiven Projekts sind:**

- insgesamt 4 Garten- und 4 Dachgeschoß-Wohnungen
- Aufzüge innerhalb der DG-Wohnungen (Barrierefreiheit!)
- Wohnflächen von ca. 98m<sup>2</sup> bis ca. 124m<sup>2</sup>
- 3-4 Zimmer
- Alternativoption: Bei den DG-Wohnungen besteht die Möglichkeit auf 3 bzw. 4 Zimmer, s. dazu Alternativplan
- äußerst weitläufige Gartenflächen bis zu ca. 260m<sup>2</sup>
- Dachterrassen mit Rundum- und Weitblick ins Grüne

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Bäder mit Duschen und Badewannen
- Terrassenausgänge mit Schiebeelementen
- elektrische Außenbeschattungen
- Tiefgarage
- Kellerabteile
- Fahrradraum

## Die Einheiten im Überblick:

### Haus 1:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 97,9m<sup>2</sup>; 3 Zimmer; Garten: ca. 168m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 15,4m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 898.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Balkon: ca. 2,9m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 20,33m<sup>2</sup>; Dachterrasse: ca. 44m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 1.098.000,-- Euro

### Haus 2:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 102,5m<sup>2</sup>; 3 Zimmer; Garten: ca. 207m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 15,4m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 949.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 122,3m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 21,9m<sup>2</sup>; Dachterrasse: ca. 51,9m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 1.169.000,-- Euro

### **Haus 3:**

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,7m<sup>2</sup>; 3 Zimmer; Garten: ca. 235m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 15,4m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 969.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 123,8m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Balkon: ca. 7,9m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 22,9m<sup>2</sup>; Dachterrasse: ca. 50,1m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 1.149.000,-- Euro

### **Haus 4:**

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,6m<sup>2</sup>; 3 Zimmer; Garten: ca. 260m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 15,4m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 998.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m<sup>2</sup>; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m<sup>2</sup>; Terrasse: ca. 26,9m<sup>2</sup>; Dachterrasse: ca. 46,2m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 1.199.000,-- Euro

Zu jeder Wohneinheit wird ein **Stellplatz um zusätzlich 40.000,-- Euro** mitverkauft.

### **Die Lage:**

Die Häuser befinden sich in einer der **attraktivsten Wohngegenden Wiens**.

Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu den **Weinbergen am Maurer Berg** und dem **Naherholungsgebiet des Wienerwalds** aus, während gleichzeitig eine **vorteilhafte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** gewährleistet bleibt.

Rund um den nahegelegenen **Maurer Hauptplatz** stehen sämtliche **Einrichtungen des**

**täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Bildungseinrichtungen sowie traditionelle Heurige und gehobenere Gastronomie.**

Eine ideale Kombination aus **Ruhelage, Privatsphäre und toller Infrastruktur** in einer der wertbeständigsten Wohngegenden Wiens.

**Bus:** 56A und 60A ca. 450m (direkte Anbindung zur U6)

**Straßenbahn:** 60 ca. 900m (direkte Anbindung zur U4)

**Kindergarten:** ca. 800m

**Volksschule:** ca. 750m

**Mittelschule:** ca. 750m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um KI-generierte Bilder handelt und diese von der tatsächlichen Ausführung abweichen können.

**Haus 1/Top 2:**

**Mit eigenem Liftzugang in der Wohnung!**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 118,4m<sup>2</sup>** erwartet Sie die **folgende Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Vorraum mit Stiegenaufgang zum Obergeschoss

Obergeschoss:

- großzügiges Vorzimmer, von dem aus jeder Raum zentral begehbar ist

- 2 sehr gut geschnittene Schlafzimmer, davon eines mit Ausgang auf den Balkon
- modern verfliestes Badezimmer mit Badewanne und WC
- Technikraum/Abstellraum
- eigener Liftzugang

#### Dachgeschoss:

- äußerst geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, welche zur ca. 44m<sup>2</sup> großen Dachterrasse führt
- ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder separate Küche genutzt werden kann (s. Alternativplan)
- eigener Liftzugang
- modern verfliestes Badezimmer mit Dusche und WC

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

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 <1.000m  
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  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap