HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE in Villengegend I 1230 Wien I Mauer I Garten- und Penthouse-Wohnungen I Lift in Wohnung I Tiefgarage I

Objektnummer: 16568

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,70 m²
Nutzfläche:	354,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	235,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	969.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

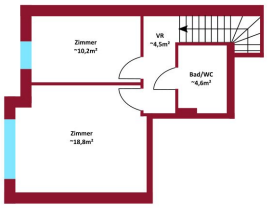
KI-bearbeitet

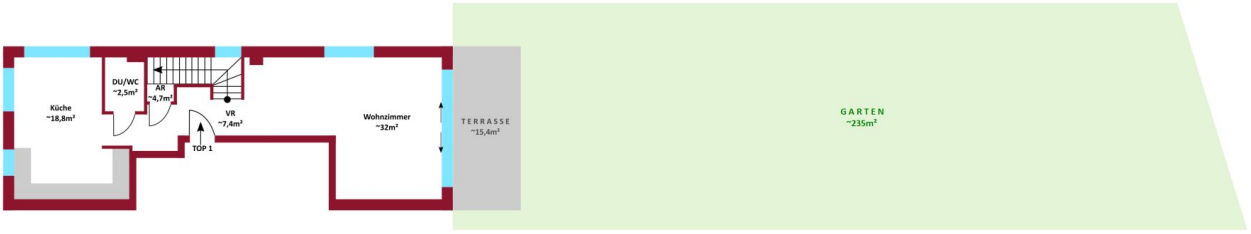
KI-bearbeitet

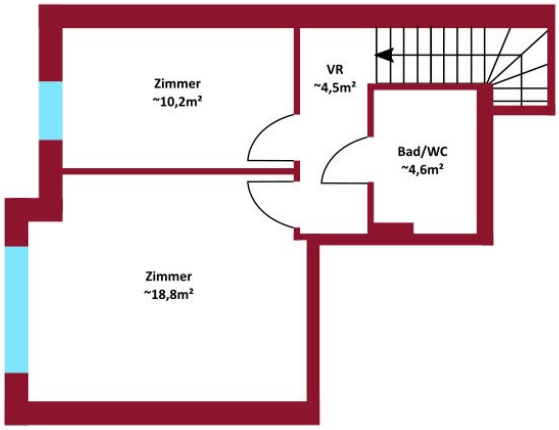
KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

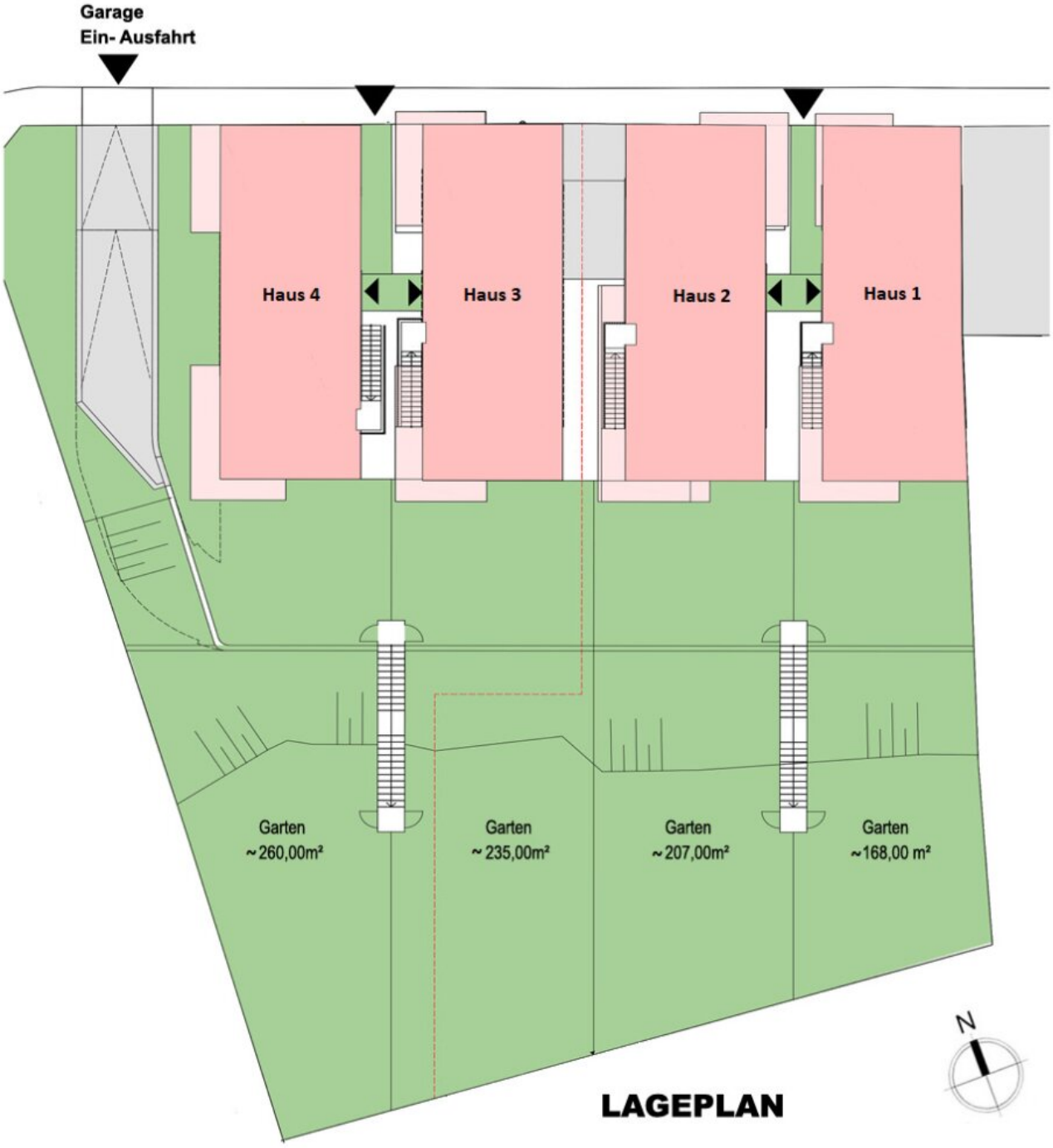
Küche
~12,8m²
Ess/WZ
~3,4m²
VR
~1,4m²
Abstellraum
~10m²
TERRASSE
~12,4m²
GARTEN
~220m²


Zimmer
~10,2m²
VR
~4,5m²
Bad/WC
~4,8m²
Zimmer
~18,8m²


Küche
~18,8m²
DU/WC
~2,5m²
AR
~4,7m²
VR
~7,4m²
TOP 1
Wohnzimmer
~32m²
TERRASSE
~15,4m²
GARTEN
~235m²


Zimmer
~10,2m²
VR
~4,5m²
Bad/WC
~4,6m²
Zimmer
~18,8m²

O
S
N
W


Garage
Ein- Ausfahrt
Haus 4
Haus 3
Haus 2
Haus 1
Garten
~260,00m²
Garten
~ 235,00m²
Garten
~207,00m²
Garten
~168,00 m²
N
LAGEPLAN

Objektbeschreibung

1230 Wien I Mauer

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. 98m² bis ca. 124m²
- 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. 260m²
- 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. 97,9m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 168m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 898.000,-- Euro

- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 2,9m²; Terrasse: ca. 20,33m²; Dachterrasse: ca. 44m²; Kaufpreis: 1.098.000,-- Euro

Haus 2:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 102,5m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 207m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 949.000,-- Euro

- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 122,3m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m²; Terrasse: ca. 21,9m²; Dachterrasse: ca. 51,9m²; Kaufpreis: 1.169.000,-- Euro

Haus 3:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,7m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 235m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 969.000,-- Euro

- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 123,8m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 7,9m²; Terrasse: ca. 22,9m²; Dachterrasse: ca. 50,1m²; Kaufpreis: 1.149.000,-- Euro

Haus 4:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,6m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 260m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 998.000,-- Euro

- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m²; Terrasse: ca. 26,9m²; Dachterrasse: ca. 46,2m²; Kaufpreis: 1.199.000,-- Euro

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

Die Lage:

Die Häuser befinden sich in 1230 Wien.

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

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 1:

Auf einer **Wohnfläche von ca. 103,7 m²** erwartet Sie die **folgende Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Vorraum, von dem aus jeder Raum im EG zentral begehbar ist
- sehr großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den ca. 235m² großen Garten
- modern verfliestes Bad mit Walk-In-Dusche und WC
- separate Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer

- modern verfliestes Badezimmer mit Badewanne 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

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap