

So eine Chance gibt es demnächst zum 2x



Beste Lage in Mauer

Objektnummer: 25859

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rysergasse 53
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	245,00 m ²
Nutzfläche:	299,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Schottenring 16
1010 Wien

T +43 664 12 24 480

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Objektbeschreibung

Infovideo auf YouTube: <https://youtu.be/HMHRvgXI94k> Grundbuch (sollte der Link nicht sichtbar sein, bitte Anfrage stellen, wir senden Ihnen den Link zu)

Einfamilienhaus in Bestlage – 1230 Wien (Mauer Berg)

Diese attraktive Liegenschaft in absoluter Toplage wurde **erfolgreich vermittelt** – die Nachfrage war enorm!

Wichtige Information für Sie:

In **unmittelbarer Nähe** kommt in Kürze eine **neue, vergleichbare Liegenschaft, aber noch repräsentativer**, auf den Markt – exklusiv über uns.

Jetzt Vorteil sichern:

Tragen Sie sich bereits heute ein und profitieren Sie von:

- Vorab-Informationen **vor Veröffentlichung**
- Frühe Besichtigungsmöglichkeit
- klarem Zeitvorsprung gegenüber anderen Interessenten

JETZT bei diesem Objekt in der Rysergasse 53 eintragen und zu den Ersten gehören, die über die neue Liegenschaft in Mauer (in BESTLAGE) informiert werden.

Lage & Umgebung

- Hervorragende, erhöhte Lage mit unverbaubarer Fernsicht auf Perchtoldsdorf (Natura 2000 angrenzend, daher nicht verbaubare Aussicht)
- Nur zwei Minuten Fußweg zum Maurer Wald – ideal für Spaziergänge, Sport und Naherholung

- Ruhige, familienfreundliche Gasse mit guter Infrastruktur
- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung in angenehmer Reichweite

Besonderheiten

- Traumhafte Aussichtslage ohne zukünftige Bebauungsgefahr
- Optimale Ausrichtung für Lichtliebhaber
- Ein großes Potenzial zur individuellen Gestaltung im Rahmen einer Sanierung
- Absolute Rarität in dieser begehrten Wohngegend

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <450m

Apotheke <1.100m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <650m

Kindergarten <775m

Universität <4.625m
Höhere Schule <6.900m

Nahversorgung

Supermarkt <675m
Bäckerei <1.050m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Geldautomat <675m
Bank <675m
Post <675m
Polizei <2.075m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <4.225m
Straßenbahn <975m
Bahnhof <2.300m
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap