

## Stilvolle Wohnung mit Eigengarten in MAUER | Nähe St. Ursula



**Objektnummer: 5302**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	355,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien







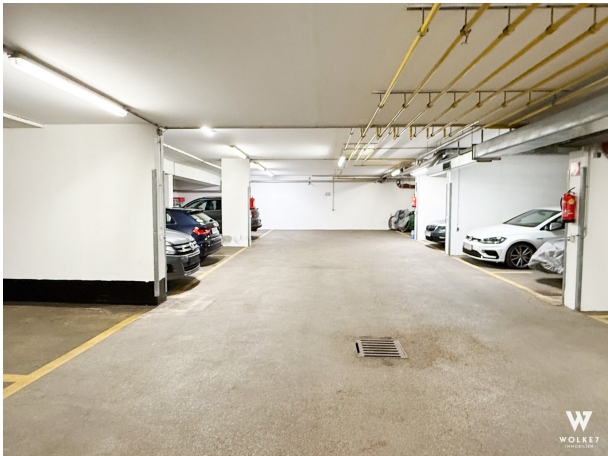


W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Wohnung, die durch ihr großzügiges Platzangebot und den seltenen Luxus eines eigenen **Gartens** besticht – eine ideale Kombination für alle, die **Wohnen mit Freiraum** schätzen. Durch die Bürowidmung bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.

### Key Facts

- Ca. **125,52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer**
- **Zwei Ebenen aufgeteilt auf Erdgeschoss und Kellergeschoss**
- **Aufteilung:**
  - **EG: Vorzimmer + WC + Schlafzimmer + Wohnzimmer inklusive Essbereich und Leseecke + Garten**
  - **Keller: Badezimmer inklusive Dusche und Badewanne + WC + Zimmer + Ausgang zur Garage**
- **Das Kellergeschoss wurde Ende 2020 generalsaniert: neue Gastherme und Boiler, teilweise Fußbodenheizung, neue Sanitäreinrichtungen, neue Badmöbel (Tischler), neuer Parkett, neue Fliesen**
- **Eigengarten**
- **Maßmöbel vom Tischler**
- **Separate Küche**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Direkter Zugang von der Garage in die Wohnung**
- **Bürowidmung**

### Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und ausgezeichnete Verkehrsanbindung:

- **Supermarkt (Spar)** in nur ca. 4 Gehminuten erreichbar
- **Bäckereien (Szihn & Anker)** ca. 7 Gehminuten entfernt
- **Buslinie 56A Richtung Alterlaa** nur ca. 1 Gehminute entfernt
- **Bank99** sowie **Postfiliale** jeweils ca. 3 Gehminuten entfernt
- **Offene Volksschule Mauer** in ca. 4 Gehminuten erreichbar
- **VHS Mauer** ca. 7 Gehminuten entfernt
- **Privatschule St. Ursula** in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- **Mauerwald** – ein Naherholungsgebiet – in nur ca. 3 Autominuten erreichbar

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 549.00,–**

**Betriebskosten: ca. € 355,–**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap