

## **Rooftop Living in Mauer - zwischen Grün & Himmel**



**Objektnummer: 5612/398**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



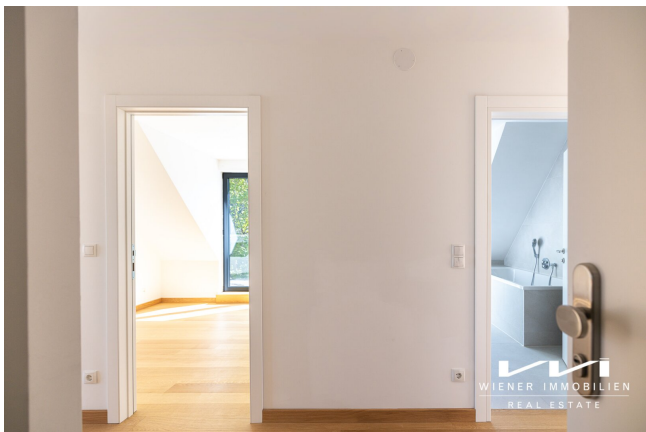
**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27  
H +43 664 8494580











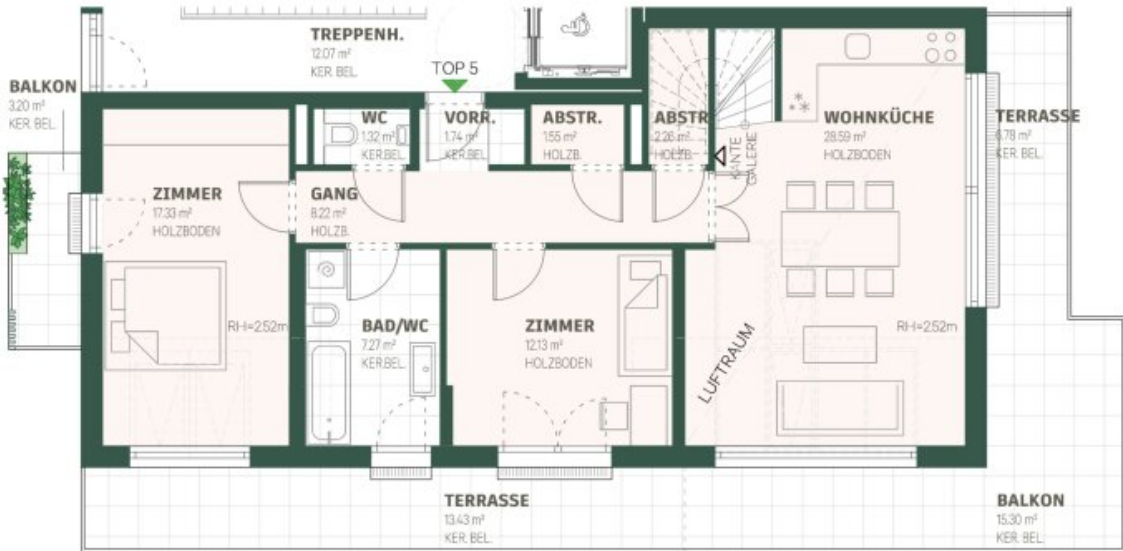
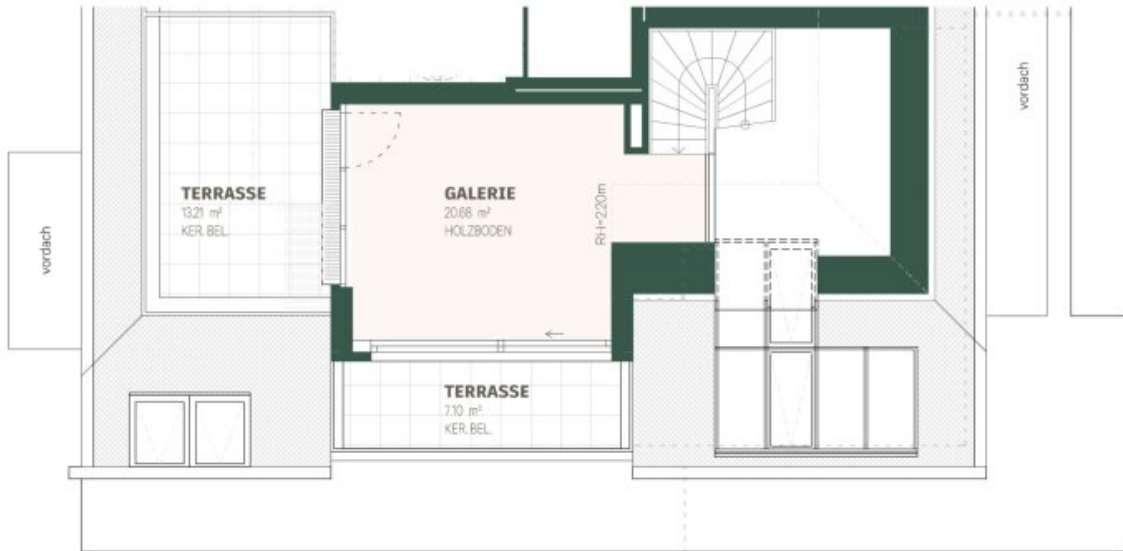
  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

---

*Wohnungen im Grünen.  
Green Essence Mauerwald.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



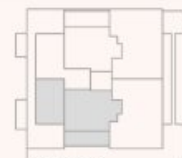
**SILVESTER FRÜCHTL-GASSE 21**  
1230 WIEN

**TOP 5**

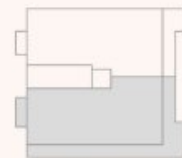
ZIMMER	17.33 m <sup>2</sup>
BAD/WC	7.27 m <sup>2</sup>
GANG	8.22 m <sup>2</sup>
WC	1.32 m <sup>2</sup>
VORRAUM	1.74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	12.13 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1.55 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2.26 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	28.59 m <sup>2</sup>
GALERIE	20.68 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE 101.09 m<sup>2</sup>**

TERRASSE	40.52 m <sup>2</sup>
BALKON	18.50 m <sup>2</sup>



GALERIE



DACHGESCHOSS



ANSICHT WEST



# Objektbeschreibung

## Exklusives Neubauprojekt in privilegierter Grünlage nahe dem Maurerwald

In einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am idyllischen Maurerwald, entstand dieses soeben fertiggestellte Wohnprojekt, das höchsten Ansprüchen an Wohnqualität und Lebensstil gerecht wird. Eingebettet in eine malerische Umgebung aus weitläufigen Wiesen und gewachsenem Baumbestand eröffnet sich hier ein Rückzugsort von außergewöhnlicher Ruhe und Eleganz.

Die stilvolle, überschaubare Wohnungseigentumsgemeinschaft mit lediglich **sechs** Einheiten garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität. Großzügige Freiflächen, durchdachte Architektur und die harmonische Einbindung in die natürliche Umgebung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie entspannend ist.

Fernab der Hektik der Innenstadt und doch hervorragend angebunden, vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen in absoluter Ruhe sowie urbanen Komfort in greifbarer Nähe. Ein Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und nachhaltige Lebensqualität.

## Lage

Die Silvester-Früchtl-Gasse überzeugt durch ihre begehrte Grünruhelage im charmanten Ortsteil Mauer. Umgeben von zahlreichen Grünflächen und Erholungsgebieten genießen Sie hier naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch Buslinien, die Straßenbahnlinie 60 sowie die nahegelegene S-Bahn ist auch die öffentliche Anbindung ausgezeichnet – ideal für alle, die Ruhe und Natur mit urbanem Komfort verbinden möchten.

## Terrassenjuwel mit Grünblick

Diese traumhafte 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in „Green Essence Mauer“ begeistert mit einem sensationellen Grünblick und einem außergewöhnlichen Wohngefühl über den Dächern von Mauer. Bereits auf der Wohnebene sorgen zahlreiche Terrassen und Balkone für ein einzigartiges Zusammenspiel aus Innen- und Außenraum und schaffen sonnige Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist die wunderschöne Galerie im oberen Bereich der Wohnung, die zusätzlichen Freiraum bietet und erneut direkten Zugang zu großzügigen Südwest-Terrassen

eröffnet – perfekt, um die Abendsonne in absoluter Ruhe zu genießen.

Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und verleihen der Wohnung eine helle, freundliche und offene Atmosphäre. Ruhe, Natur und lichtdurchflutetes Wohnen machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap