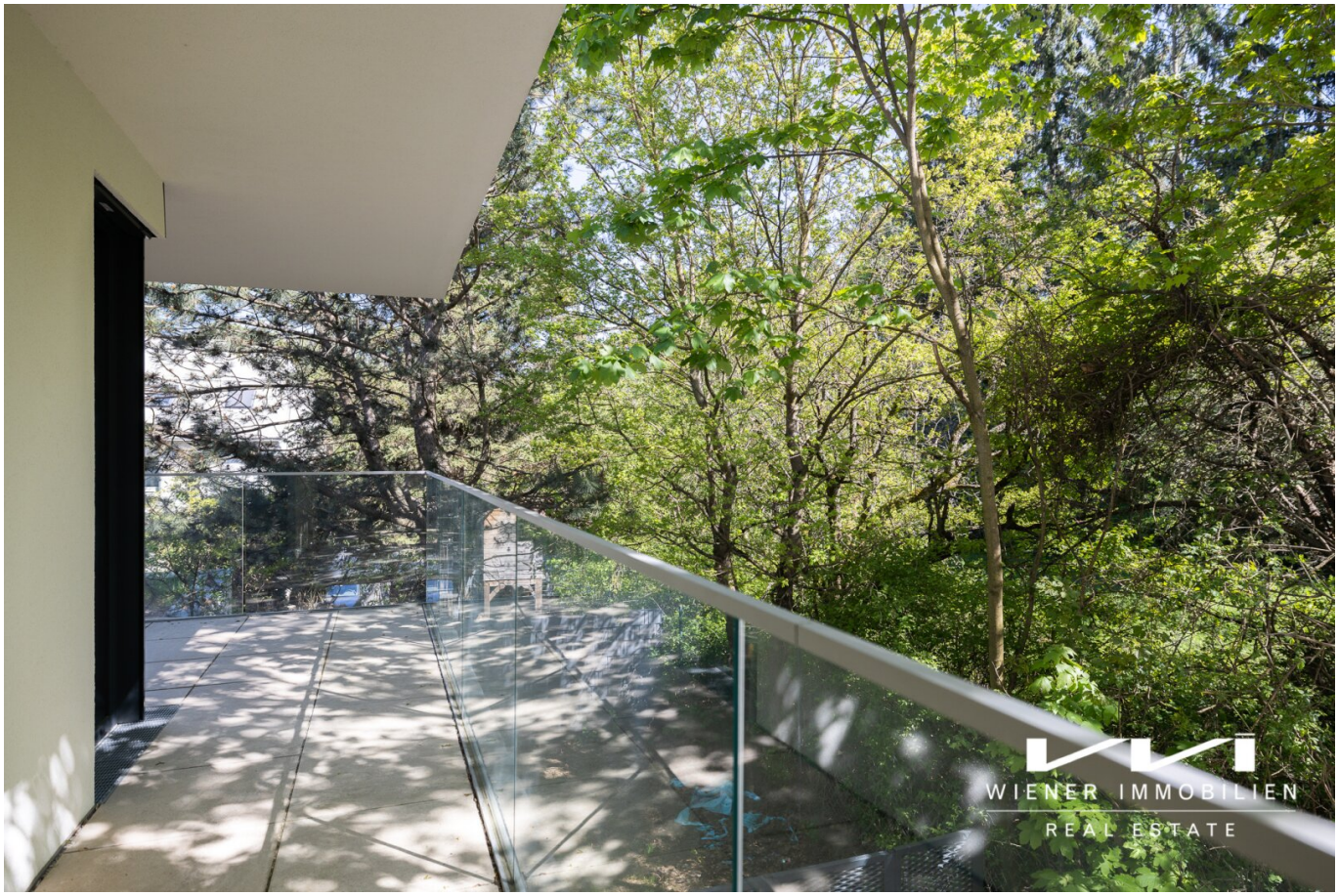
Erstbezug mit Panoramablick ins Grüne & großzügigen Freiflächen



Objektnummer: 5612/396

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,08 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	243,80 €
USt.:	24,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Benjamin Sagan

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 88 57 82 07

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE




WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE


WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

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 3

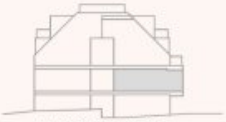
ZIMMER	21.67 m²
BAD/WC	10.39 m²
GANG	7.62 m²
WC	1.32 m²
VORRAUM	1.74 m²
ZIMMER	17.07 m²
ABSTELLRAUM	1.55 m²
WOHNKÜCHE	39.72 m²

WOHNFLÄCHE 101.08 m²

TERRASSE	3.20 m²
BALKON	15.19 m²

N


OBERGESCHOSS


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.

Erstbezug mit Panoramablick ins Grüne & großzügigen Freiflächen

Diese exklusive 3-Zimmer-Erstbezugswohnung vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und naturnahem Lebensgefühl. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit beeindruckendem Panoramafenster, das einen wunderschönen Blick ins Grüne eröffnet und den Raum mit natürlichem Licht durchflutet.

Die hochwertige Ausstattung sowie die absolute Ruhelage schaffen ein besonderes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor. Großzügige Terrassen- und Freiflächen umgeben

die Wohnung und laden zum Entspannen, Erholen und Genießen der Natur ein.

Das stilvolle Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne sowie ein Fenster für angenehmes Tageslicht und natürliche Belüftung. Außenjalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Beheizt wird die Wohnung mittels moderner Fußbodenheizung über eine energieeffiziente Luftwärmepumpe – nachhaltig, komfortabel und zeitgemäß.

Die Wohnung

+ 1 großzügige Wohnküche mit Panoramafenster

+ 2 Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Fenster, Dusche, Wanne & Toilette

+ Separate Toilette mit Handwaschbecken

+ Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

+ Terrasse & Balkon

Die Ausstattung

+ Eichen Parkettboden

+ Feinsteinfliesen in den Nassräumen

+ Kellerabteil

+ Heizung via Luftwärmepumpe

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 <4.000m

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 <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap