

## **Traumhafte 3 Zimmer Gartenwohnung: Erstbezug in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 5612/394**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	80,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	59,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<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













WIENER IMMOBILIEN

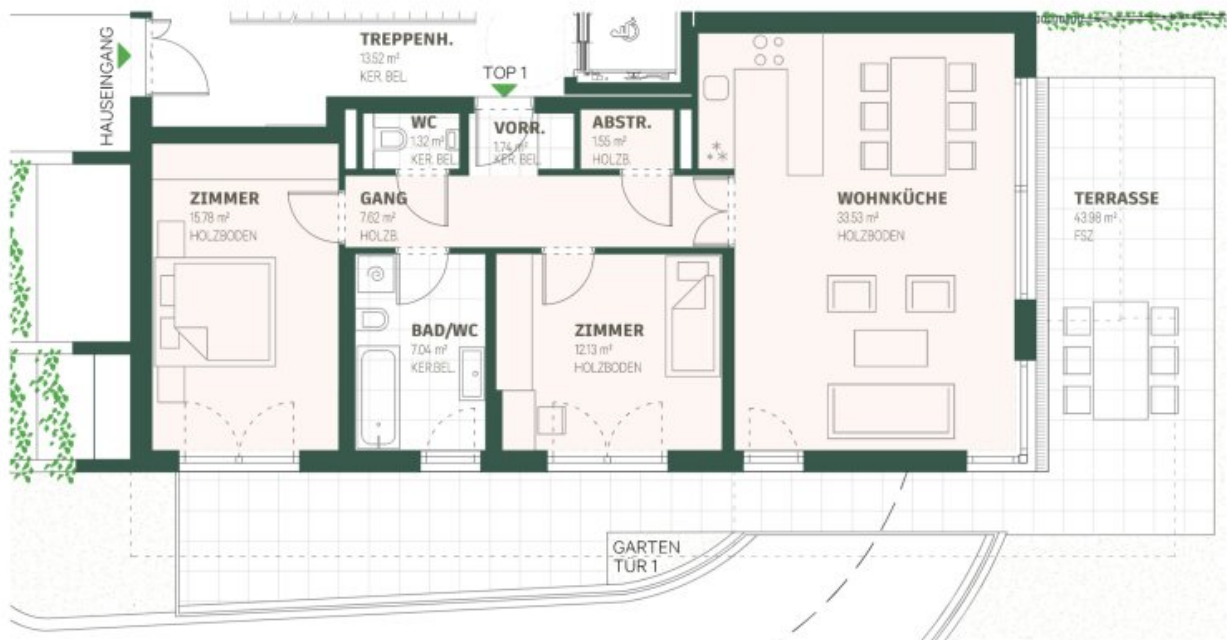
REAL ESTATE

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

---

*Wohnungen im Grünen.  
Green Essence Mauerwald.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



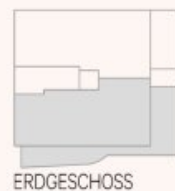
**SILVESTER FRÜCHTL-GASSE 21**  
1230 WIEN

**TOP 1**

ZIMMER	15.78 m <sup>2</sup>
BAD/WC	7.04 m <sup>2</sup>
GANG	7.62 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>
WOHNKÜCHE	33.53 m <sup>2</sup>

**WOHNFLÄCHE 80.71 m<sup>2</sup>**

TERRASSE	43.98 m <sup>2</sup>
----------	----------------------



ERDGESCHOSS



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.

### **Wunderschöne Gartenwohnung in absoluter Grünruhelage**

Im soeben fertiggestellten Wohnprojekt GREEN ESSENCE MAUERWALD erwartet Sie diese traumhafte, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung in absoluter Grünruhelage – ideal für alle, die Natur, Ruhe und hochwertige Wohnqualität schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit beeindruckendem Panoramafenster und wunderschönem Grünblick. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Eigengarten – ein perfekter Ort zum

Entspannen und Wohlfühlen.

Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattung sorgen für exklusiven Wohnkomfort: Edler Parkettboden in den Wohnräumen sowie elegante Feinsteinzeugfliesen in den Bädern schaffen ein modernes und zeitloses Ambiente. Beheizt wird die Wohnung mittels komfortabler Fußbodenheizung über eine energieeffiziente Fernwärmepumpe – nachhaltig, modern und angenehm zugleich.

### **Die Wohnung**

- + 1 großzügige Wohnküche mit Panoramafenster
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Wanne & Toilette
- + Separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Terrasse & Garten

### **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 <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 <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap