

## 4 Zimmer Gartenwohnung mit Garagenstellplatz in Mauer



Eingangsbereich

**Objektnummer: 1609/47111**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

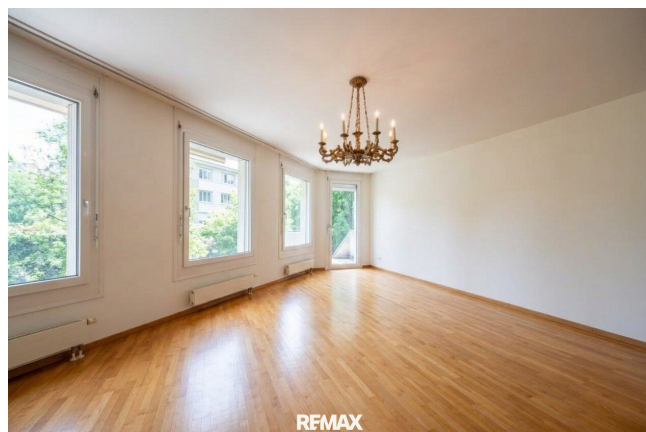
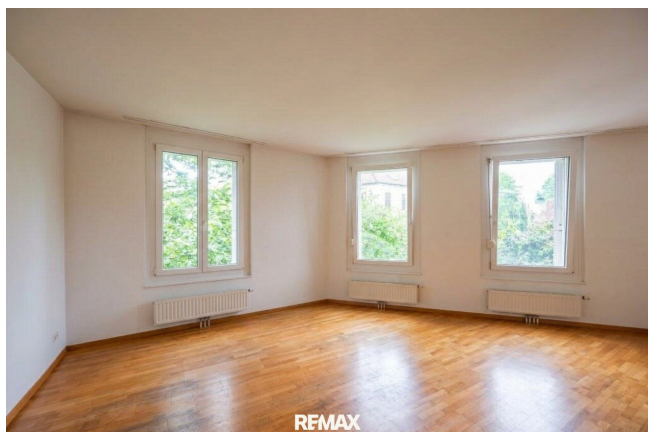
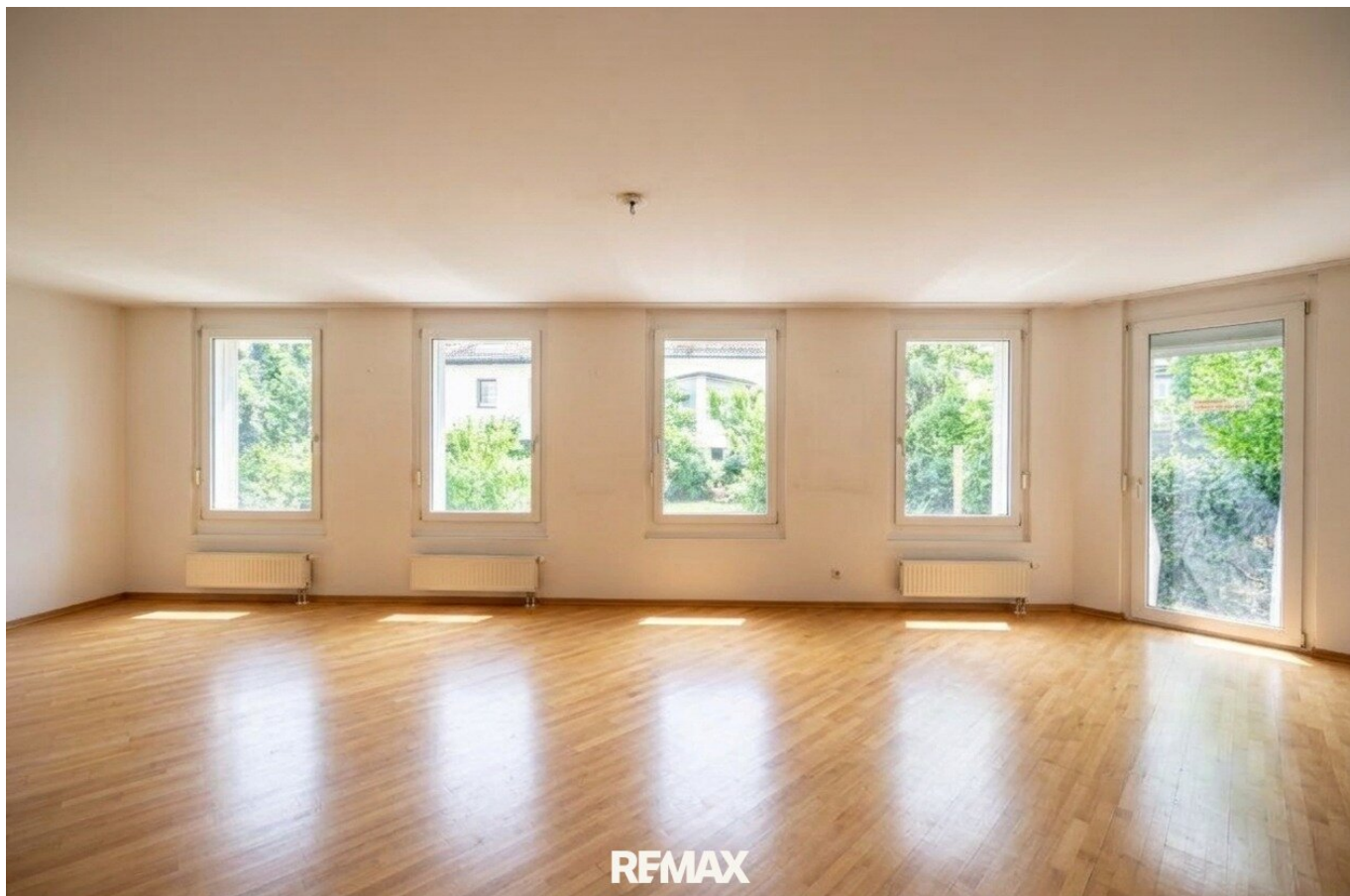
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien            |
| Baujahr:                      | 2002                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Möbliert:                     | Voll                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Nutzfläche:                   | 150,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 188,00 m²            |
| Keller:                       | 31,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | C 78,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,44               |
| Kaufpreis:                    | 749.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 232,93 €             |
| USt.:                         | 23,29 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

26.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Gadallah**





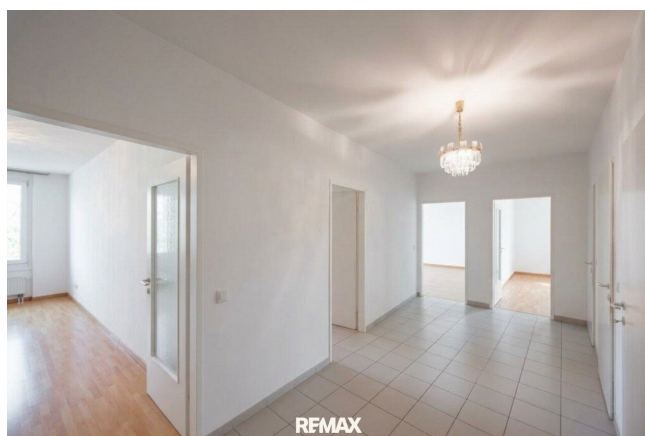
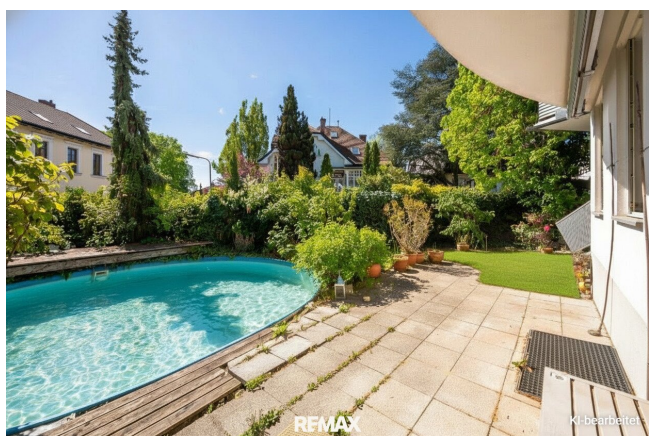
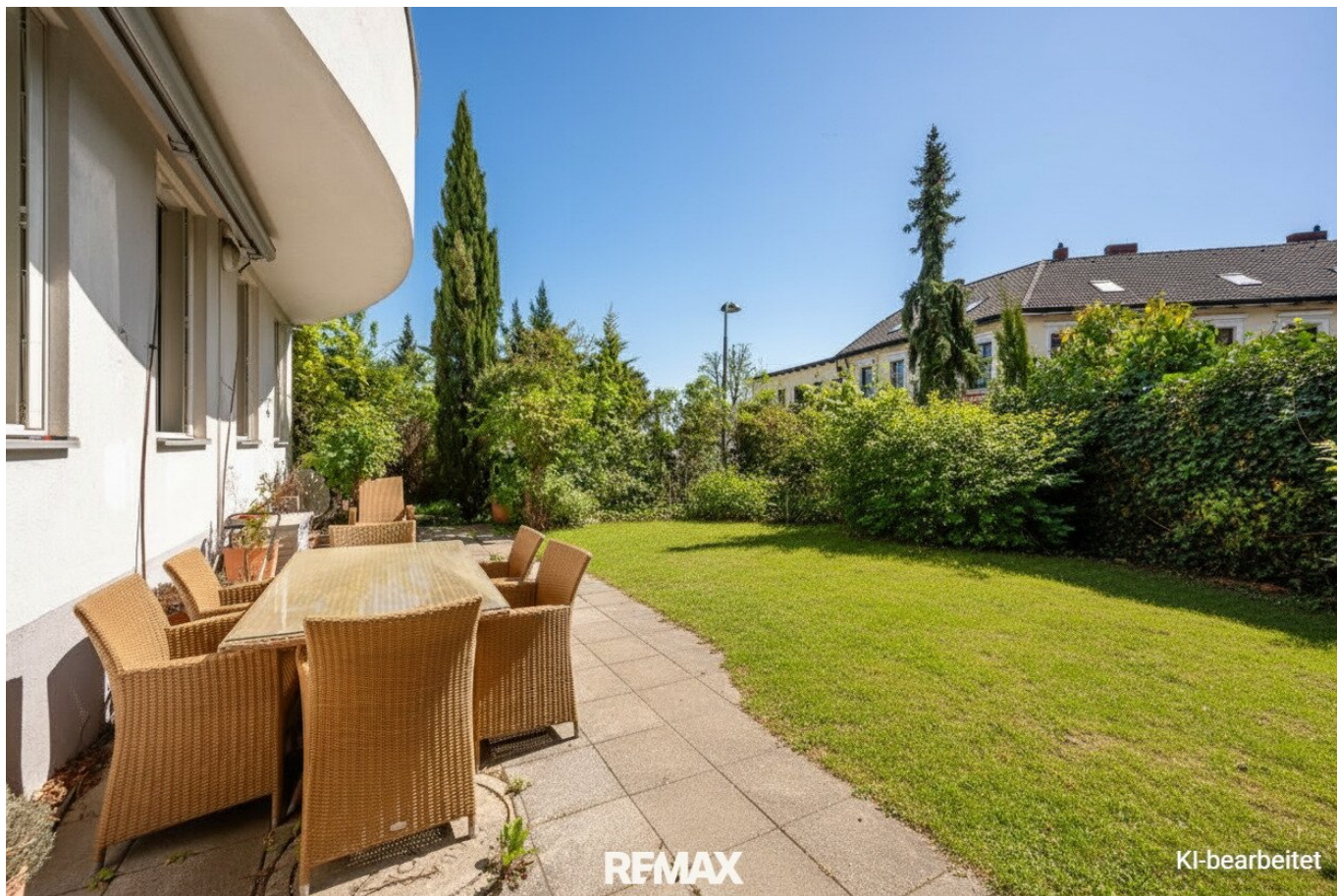
REMAX

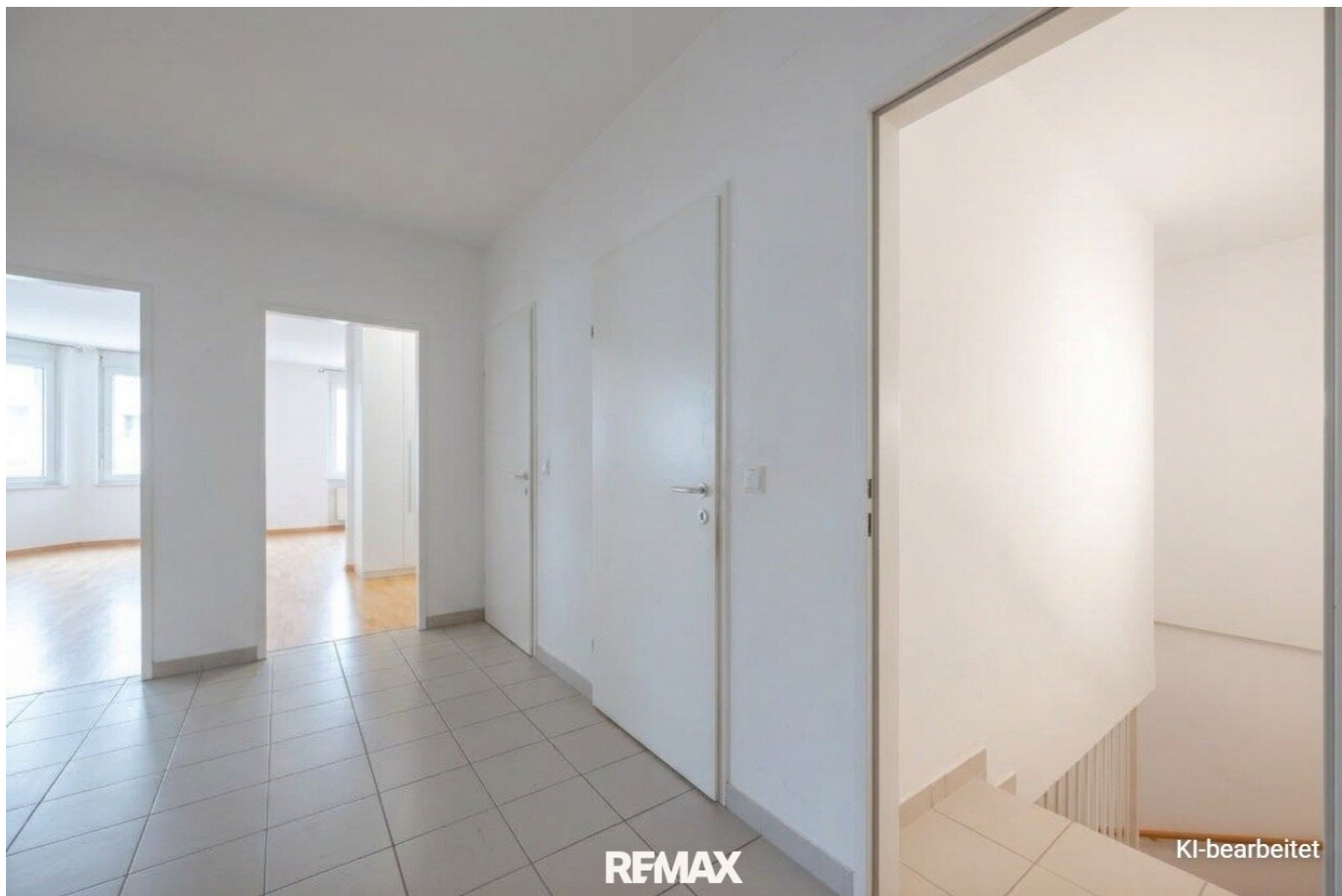


REMAX

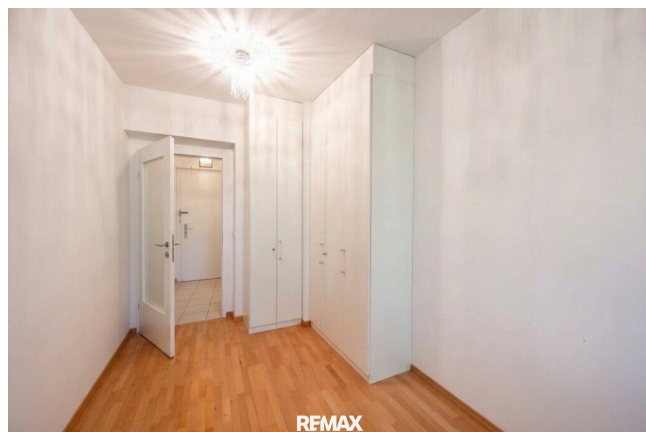
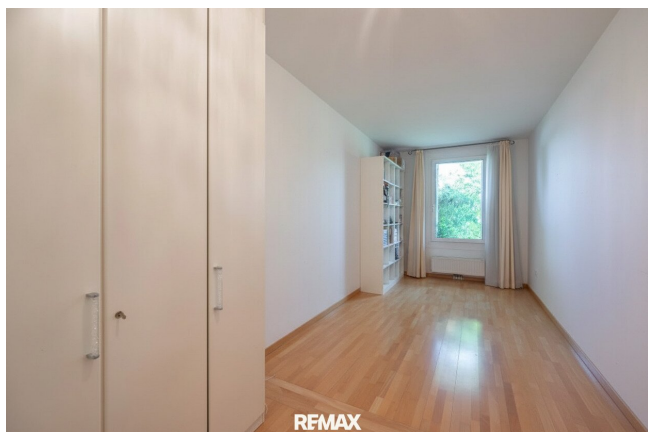


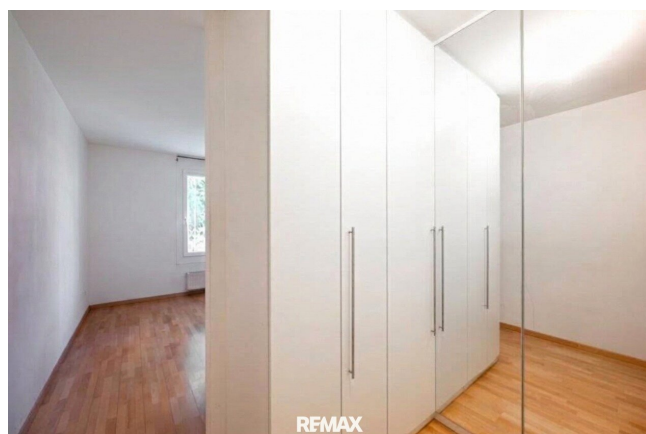
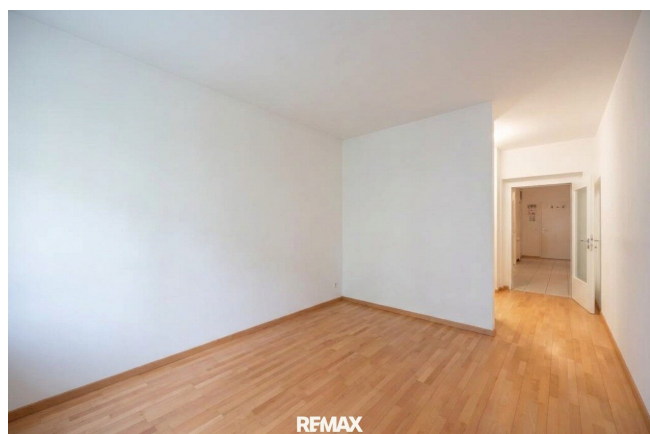
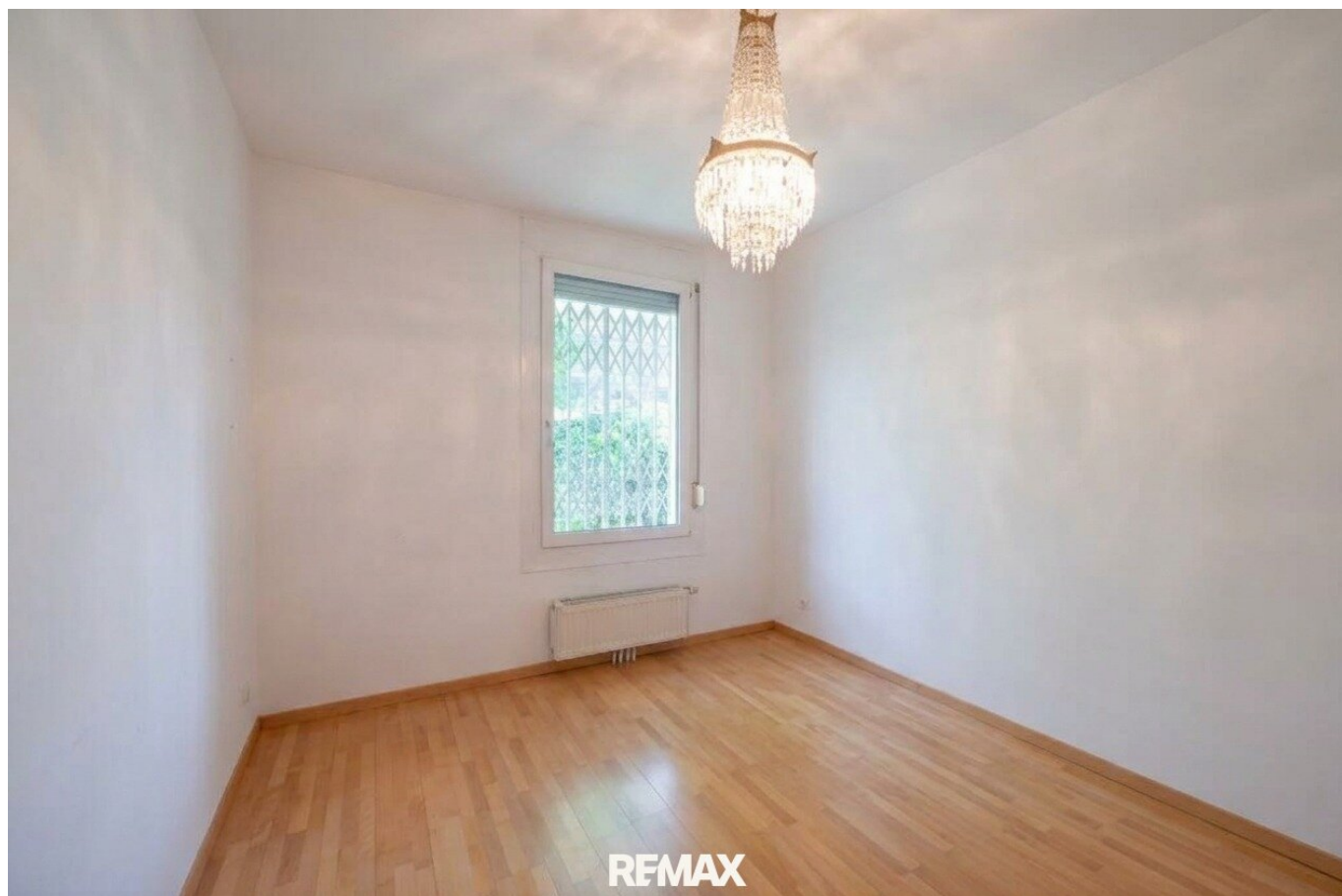
REMAX

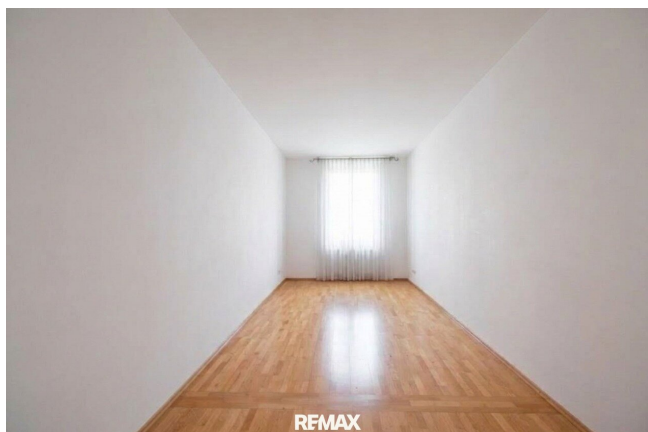
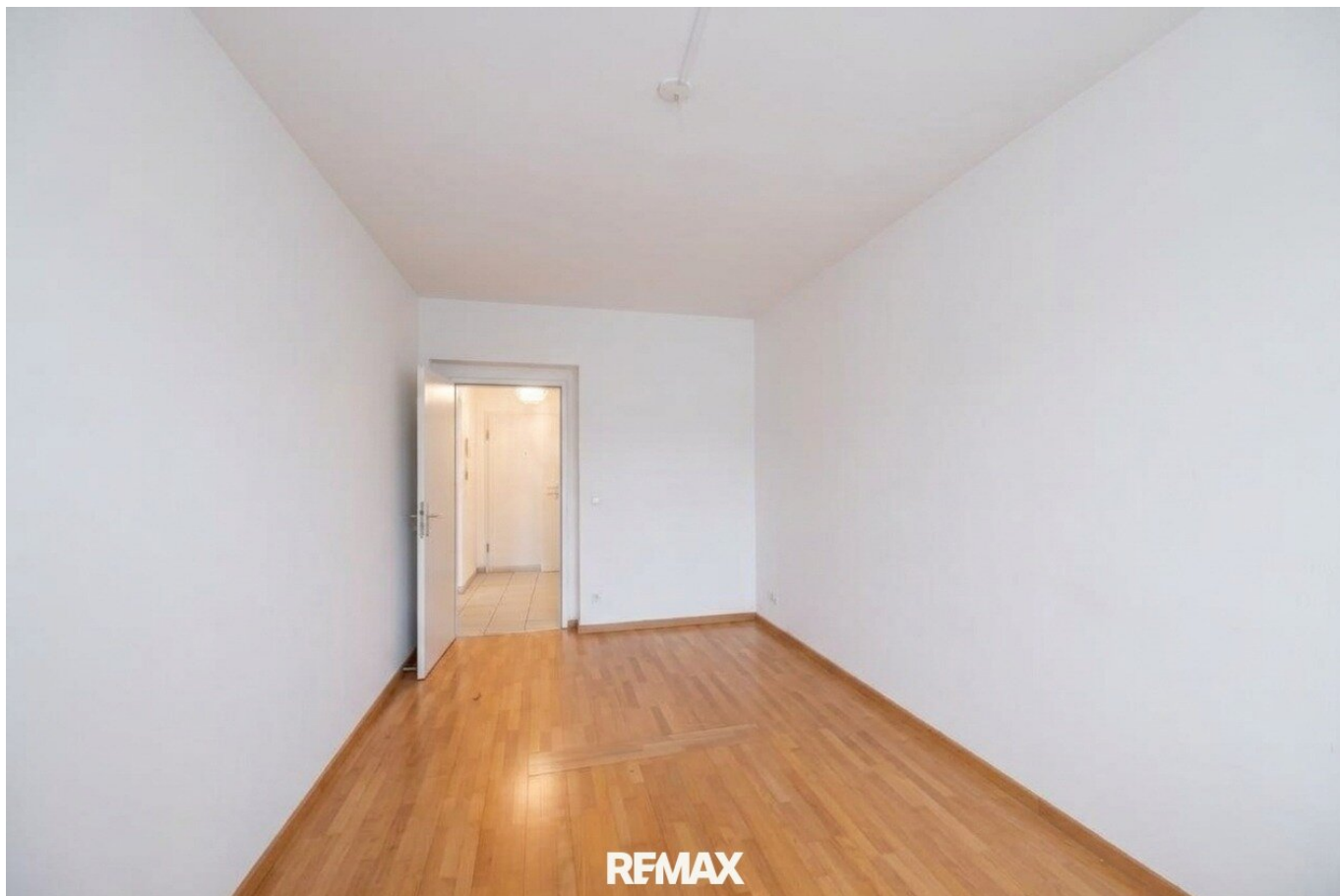


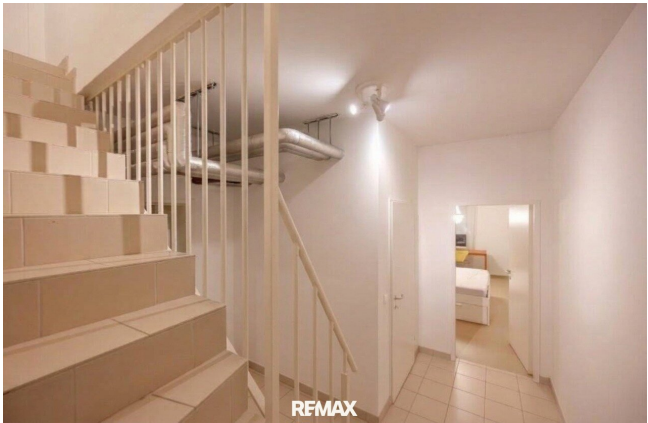


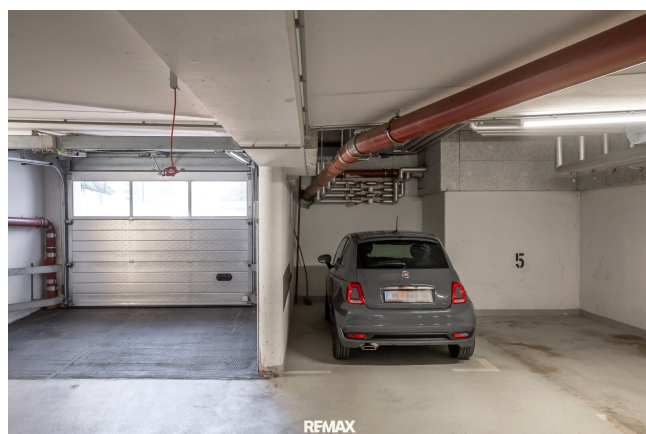
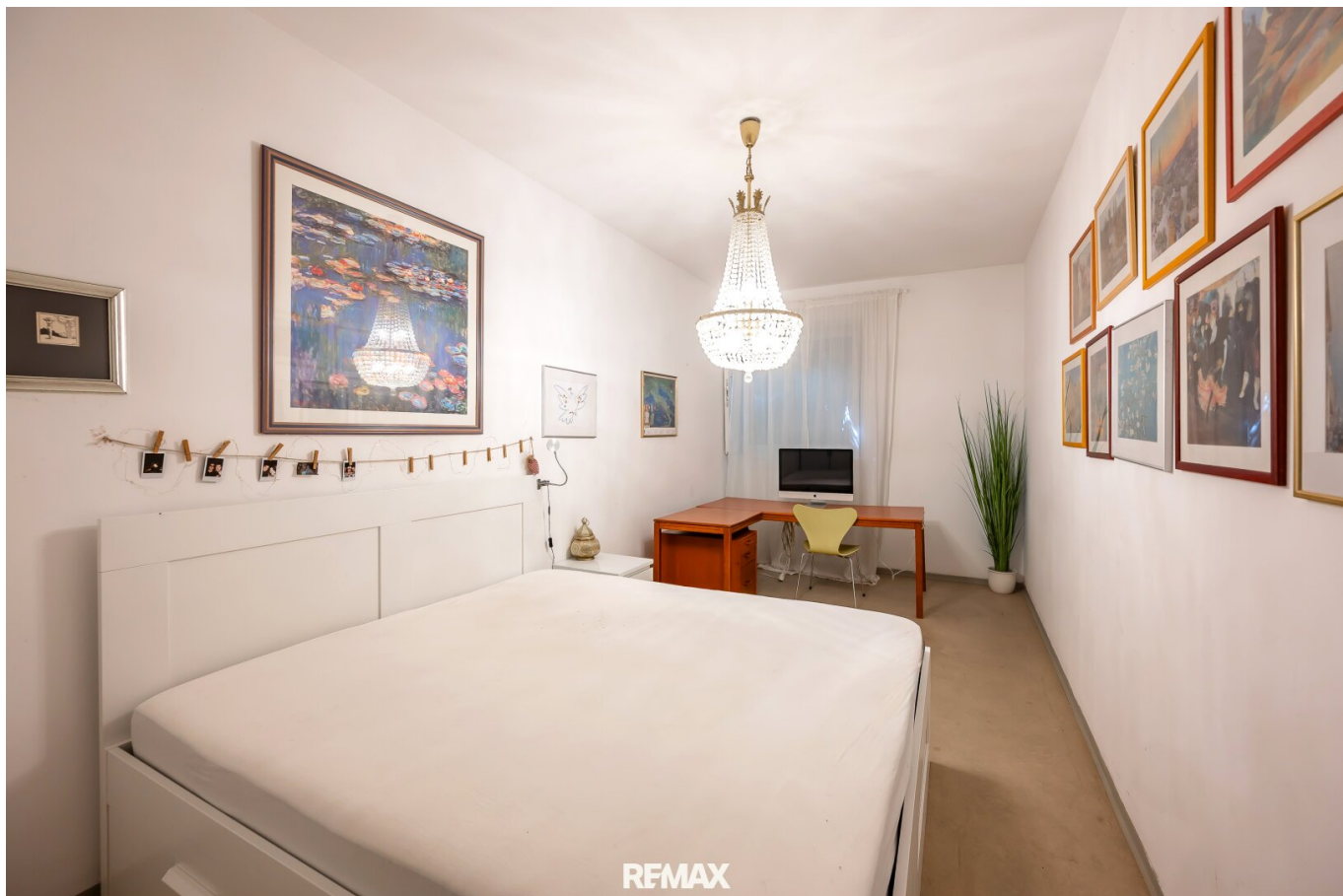
KI-bearbeitet





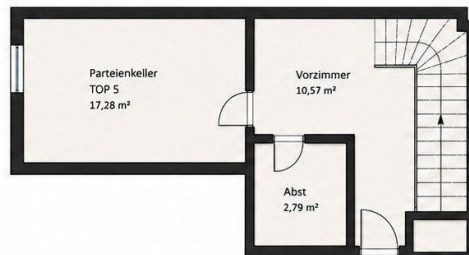












REMAX

# Objektbeschreibung

## Die Highlights auf den ersten Blick

**Fläche:** circa 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf 4 Zimmer. Die Gesamtnutzfläche beträgt circa 150 m<sup>2</sup> inklusive einem hellen Zimmer im Untergeschoss.

**Garten:** circa 190m<sup>2</sup> privater Eigengarten. Dies ist eine absolute Seltenheit in dieser Lage.

**Parken:** Ein eigener Garagenstellplatz ist im Angebot enthalten.

**Aufteilung:** Optimale zentral begehbare Raumaufteilung mit einem Badezimmer inklusive WC sowie einem zusätzlichen, separaten Gäste-WC.

> **Hinweis:** Die Fotos vom Garten sind Visualisierungen. Sie zeigen eine mögliche Gestaltung nach einer Modernisierung.

## Erstklassige Lage und Schulen in Wien-Mauer

Die Wohnung bietet eine perfekte, familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Top-Schulen direkt in der Nachbarschaft:

**Schulzentrum St. Ursula:** Volksschule, Gymnasium und ORG sind in wenigen Minuten erreichbar.

**Rudolf Steiner-Schule und Montessorischule Heureka!** befinden sich direkt im Grätzl.

**OVS Bendagasse und Privatvolksschule Maurer Lange Gasse** sind bequem zu Fuß erreichbar.

## Fazit

Ideal für alle, die den Platz und Garten eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung verbinden möchten. Viel Fläche, eine eigene Garage, der große Eigengarten und die Top-Lage machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität auf dem Markt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <3.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **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