Exklusive Gartenresidenzen am Maurer Berg



Objektnummer: 96011

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	168,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien

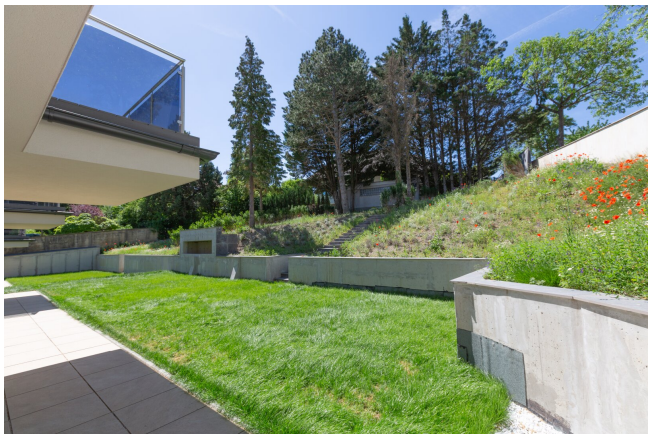




















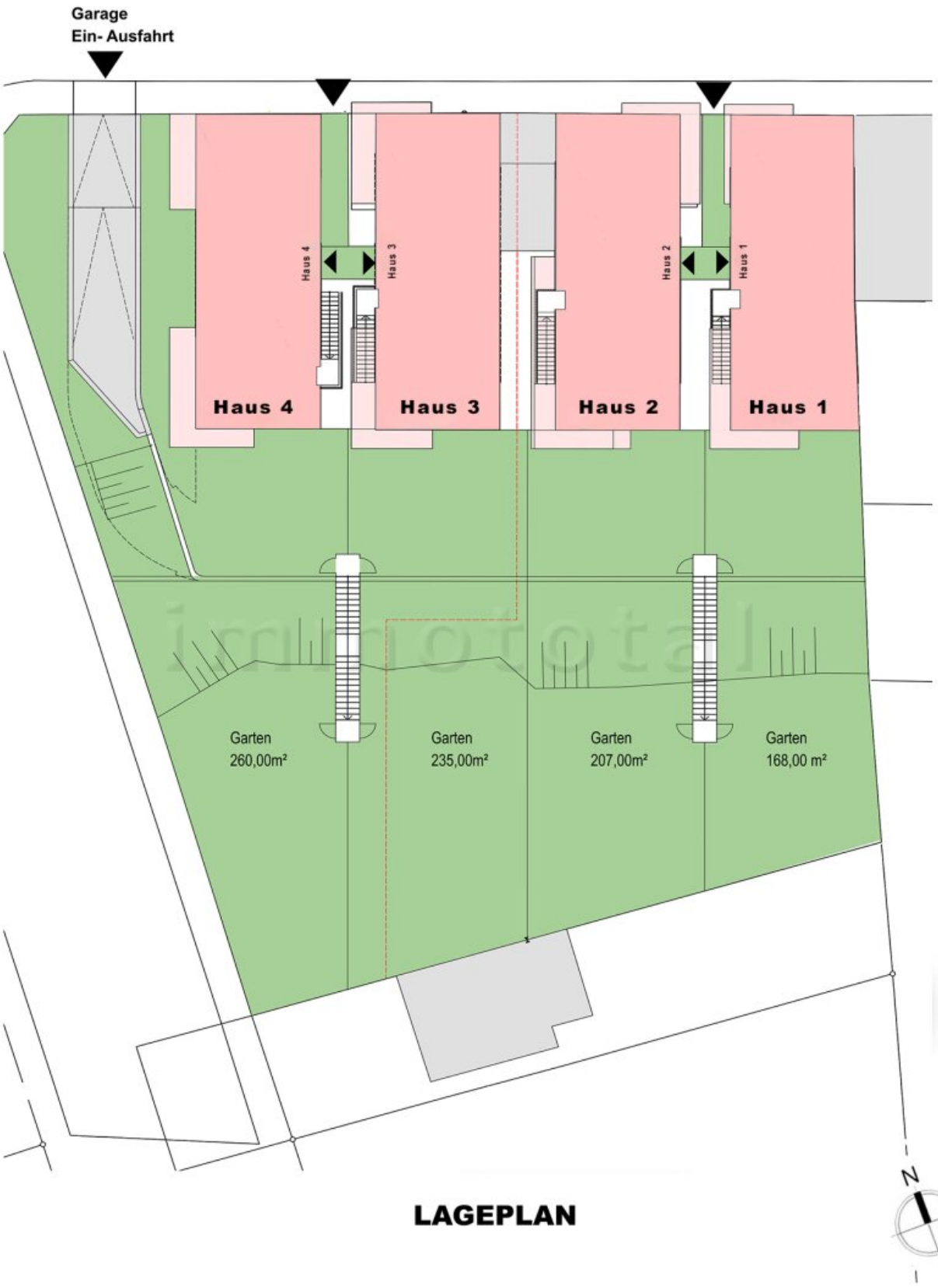




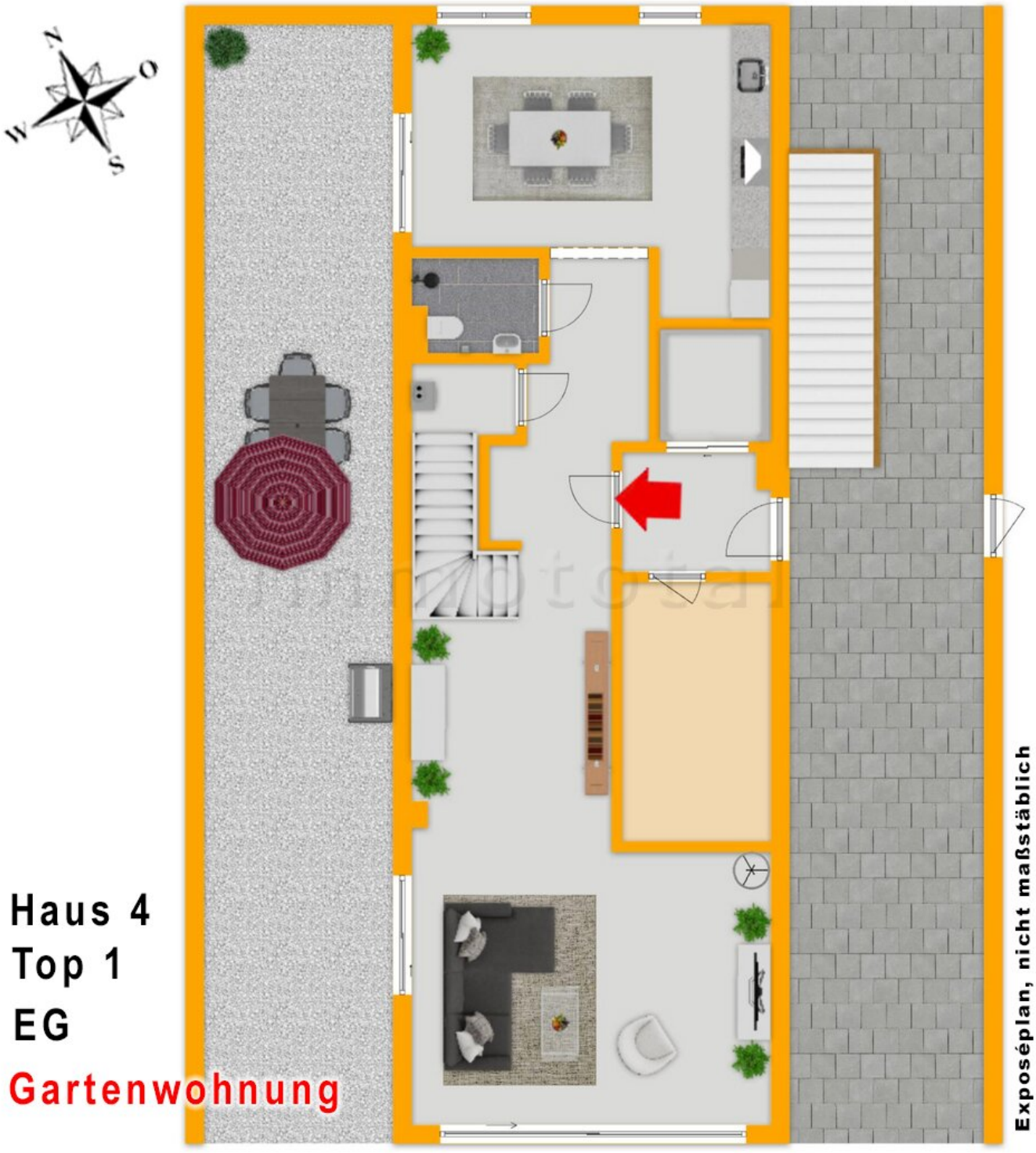







Garage
Ein- Ausfahrt
Haus 4
Haus 3
Haus 2
Haus 1
Garten
260,00m²
Garten
235,00m²
Garten
207,00m²
Garten
168,00 m²
N

LAGEPLAN



Haus 4
Top 1
EG
Gartenwohnung

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Haus 4

Top 1

OG

Gartenwohnung



Haus 4
Top 1
EG
Gartenwohnung

Exposéplan, nicht maßstäblich


Exposéplan, nicht maßstäblich
S
W
O
N
Lift
Haus 4
Top 2
EG
Penthouse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Haus 4
Top 2
OG
Penthouse



Haus 4
Top 2
DG

Penthouse

Exposéplan, nicht maßstäblich



Haus 4
Top 2
Dachterrasse

Penthouse

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Am Maurer Berg, einer der begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks, erwarten Sie **insgesamt acht exklusive Wohneinheiten**. Zur Auswahl stehen vier **Gartenresidenz-Maisonetten** (Kaufpreise ab EUR 798.000,-) mit privaten Eigengärten sowie vier barrierefreie **Penthouse-Residenzen** (Kaufpreise ab EUR 948.000,-) mit großzügigen Dachterrassen und exklusivem Liftzugang direkt in die Wohnung.

Eingebettet in die gewachsene Villenlandschaft von Mauer verbinden die Gartenresidenzen modernen Wohnkomfort mit dem Lebensgefühl eines Hauses. Großzügige Wohnflächen, private Freiräume und durchdachte Grundrisse über mehrere Ebenen schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten findet.

Mit Wohnflächen von rund 98 m² bis 104 m² sowie unterschiedlich großen Eigengärten bieten die vier Gartenresidenzen individuelle Wohnlösungen für Menschen, die das Besondere suchen. Jede Einheit verfügt über ihren eigenen Charakter und ihre ganz besonderen Vorzüge - von geschützten Gartenbereichen bis hin zu besonders großzügigen Freiflächen.

VIRTUELLE BESICHTIGUNGEN:

Damit Sie sich bereits vor einer persönlichen Besichtigung ein möglichst realistisches Bild vom Wohnkonzept machen können, stehen Ihnen nachfolgend virtuelle Rundgänge durch **zwei Gartenresidenzen** sowie **zwei Penthouse-Residenzen** zur Verfügung.

Die gezeigten 360°-Touren zeigen den **tatsächlichen aktuellen Bau- und Ausstattungsstand** der Wohnungen und **keine** Visualisierungen oder computergenerierten Renderings. Sie erhalten damit einen **authentischen Eindruck von Architektur, Raumgefühl, Lichtverhältnissen und Freiflächen** - so, wie sich die Wohnungen heute präsentieren.

Die Wohnungen befinden sich bereits in der **finalen Fertigstellungsphase** und können innerhalb von **ca. 8 bis 10 Wochen nach Kaufvertragsabschluss schlüsselfertig** gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung übernommen werden.

Die übrigen Einheiten verfügen über vergleichbare Grundriss- und Ausstattungsqualitäten, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich Lage, Garten- bzw. Terrassenflächen sowie Kaufpreis.

Entdecken Sie die unterschiedlichen Wohnkonzepte bequem von zu Hause aus und finden Sie heraus, welche Residenz am besten zu Ihren persönlichen Wohnvorstellungen passt.

Gartenresidenz | Haus 4 Top 1

» 360°-Tour starten

Penthouse-Residenz | Haus 4 Top 2

» 360°-Tour starten

Gartenresidenz | Haus 3 Top 1

» 360°-Tour starten

Penthouse-Residenz | Haus 3 Top 2

» 360°-Tour starten

FOTOGALERIE:

Die acht Residenzen dieses Wohnensembles basieren auf einem **einheitlichen architektonischen Konzept** und verfügen über **weitgehend vergleichbare Grundriss- und Ausstattungsqualitäten**. Unterschiede bestehen insbesondere hinsichtlich der Lage innerhalb des Projektes, der Größe und Ausgestaltung der Freiflächen sowie einzelner Grundrissdetails.

Die in dieser Fotogalerie gezeigten Aufnahmen stammen aus **ausgewählten Garten- und Penthouse-Residenzen der Häuser 3 und 4** und vermitteln einen repräsentativen Eindruck der Architektur, Ausstattung und Wohnqualität des gesamten Projektes.

Die dargestellten Grundrisse beziehen sich auf die **Gartenresidenz Haus 4 Top 1** sowie die **Penthouse-Residenz Haus 4 Top 2** und dienen als beispielhafte Darstellung der beiden Wohnkonzepte innerhalb des Projektes.

Sämtliche Fotos zeigen den tatsächlichen **aktuellen Bau- und Ausstattungsstand** der Wohnungen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Originalaufnahmen und nicht um Visualisierungen, computergenerierte Darstellungen oder KI-generierte Renderings.

AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS:

- Wohnflächen von ca. 98 m² bis 104 m² auf mehreren Ebenen
- Private Eigengärten mit Flächen von ca. 168 m² bis 260 m²
- Großzügige Wohn- und Essbereiche mit bodentiefen Fensterflächen
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen

- Moderne Badezimmer mit großformatigen Feinsteinzeugbelägen
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Aluminiumfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Elektrisch steuerbare Außenbeschattung
- Sicherheitseingangstüren
- Hochwertige Innentüren
- Energieeffiziente Neubauqualität mit hervorragenden Energiekennzahlen (HWB ca. 41–43 kWh/m²a, fGEE ca. 0,65–0,67)
- Schlüsselfertige Übergabe innerhalb von ca. 8 bis 10 Wochen nach Kaufvertragsabschluss gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung

VERFÜGBARE GARTENRESIDENZEN:

? Haus 1 | 4-Zimmer-Gartenresidenz

97,9 m² Wohnfläche | 15,4 m² Gartenterrasse

168 m² Eigengarten | EUR 798.000,-

? Haus 2 | 4-Zimmer-Gartenresidenz

102,5 m² Wohnfläche | 15,4 m² Gartenterrasse

207 m² Eigengarten | EUR 898.000,-

? Haus 3 | 4-Zimmer-Gartenresidenz

103,70 m² Wohnfläche | 15,4 m² Gartenterrasse

235 m² Eigengarten | EUR 918.000,-

? Haus 4 | 4-Zimmer-Gartenresidenz

103,60 m² Wohnfläche | 15,4 m² Gartenterrasse | 5,1 m² Balkon

260 m² Eigengarten | EUR 948.000,-

Optional kann ein Stellplatz in der **Tiefgarage** zum Kaufpreis von EUR 39.000,- erworben werden.

Sie bevorzugen großzügige Dachterrassen, maximale Privatsphäre und einen exklusiven Liftzugang direkt in die Wohnung?

Entdecken Sie auch die vier Penthouse-Residenzen dieses außergewöhnlichen Wohnensembles auf unserer Website unter www.immototal.at/obj/96012

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Trotz der ruhigen und von Einfamilienhäusern sowie Villen geprägten Wohnlage am Maurer Berg ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut. Die Buslinien 56A, 60A sowie die Nachtbuslinie N60 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden die Liegenschaft bequem mit den umliegenden Stadtteilen sowie wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Der **Maurer Hauptplatz** mit seinen Geschäften, Cafés, Heurigen und Nahversorgern ist ebenfalls bequem erreichbar.

Über die Straßenbahnlinie 60 am Maurer Hauptplatz besteht zudem eine direkte Verbindung in

Richtung Hietzing und U4-Station Hietzing. Für Pendler bietet der Bahnhof Wien Atzgersdorf mit den S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S4 eine attraktive Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen in einer der begehrtesten Villenlagen Wiens und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht den besonderen Reiz dieser Wohnlage aus.

PERSÖNLICHE BERATUNG & BESICHTIGUNG

Da jede der acht Residenzen ihren eigenen Charakter sowie individuelle Lage- und Freiflächenqualitäten bietet, empfehlen wir eine persönliche Besichtigung vor Ort.

Gerne präsentieren wir Ihnen die unterschiedlichen Wohnkonzepte, übermitteln sämtliche weiterführenden Unterlagen und beraten Sie umfassend bei der Auswahl der für Sie passenden Residenz.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap