Über den Dächern von Mauer – helle Dachgeschosswohnung in exklusiver Ruhelage



Objektnummer: 1684/325

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1962
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	225.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.515,63 €
Betriebskosten:	258,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

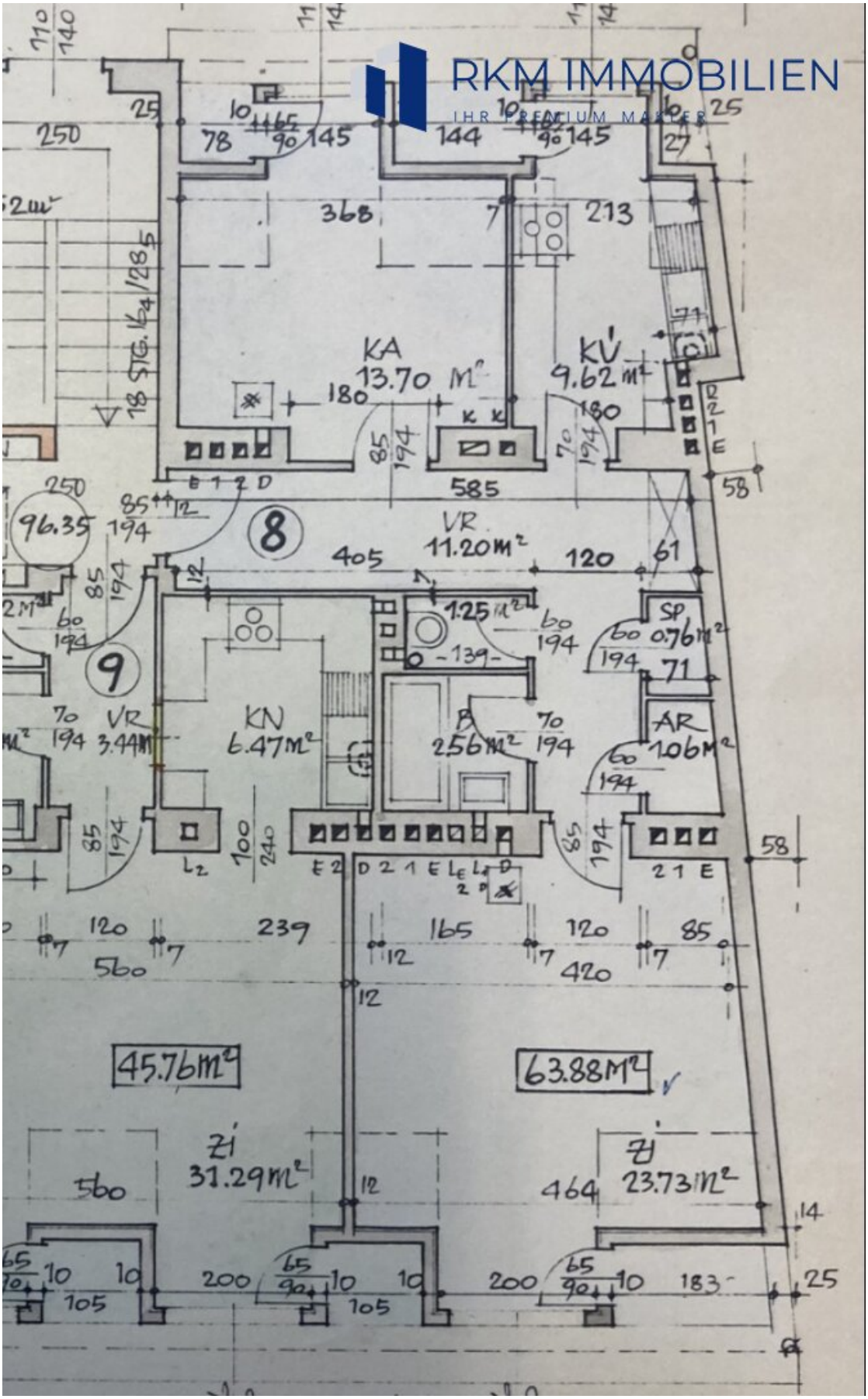

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER
KA
13.70 M²
KV
9.62 M²
VR
11.20M²
KN
6.47M²
B
2.56M²
AR
1.06M²
SP
0.76M²
VR
3.44M²
96.35
1.25 M²
45.76M²
63.88M²
Z1
31.29M²
Z2
23.73M²
8
9
368
213
585
405
120
61
239
165
120
85
560
420
464
183
18 STG. K4/285

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Dachgeschosswohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Wiener Gemeindebezirks – Mauer.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. Stock) eines gepflegten Wohnhauses in absoluter Ruhelage. Die Umgebung besticht durch ihre hohe Lebensqualität: Der Wienerwald, idyllische Weinberge und traditionelle Heurigenlokale sind in wenigen Minuten erreichbar und verleihen diesem Wohnviertel seinen einzigartigen Charakter.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in komfortabler Gehdistanz.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Straßenbahnlinie 60 in nur 2 Gehminuten erreichbar
- Buslinien 56A und 60A in etwa 5 Gehminuten Entfernung

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche mit folgender Aufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 24 m²
- Schlafzimmer mit ca. 14 m²
- Separate Küche mit ca. 10 m²
- Badezimmer
- Separates WC

- Vorraum

- Praktische Abstell- und Staumöglichkeiten

Das Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet angenehme Lichtverhältnisse. Küche und Schlafzimmer orientieren sich zur Nordseite in einen weitläufigen, begrünten Innenhof und gewährleisten ein ruhiges Wohnambiente.

Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive integrierter Elektrogeräte ausgestattet und sofort nutzbar.

Zusätzlich steht ein geräumiges Kellerabteil als praktische Lagerfläche zur Verfügung.

Ihr neues Zuhause in Mauer

Diese helle und hervorragend geschnittene Wohnung vereint Ruhe, Naturverbundenheit und urbane Infrastruktur auf ideale Weise. Ob als Eigenheim oder wertbeständige Investition – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohnlagen Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap