Charmante Gartenwohnung in MAUER I Nähe St. Ursula



Objektnummer: 5520

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	55,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	499.500,00 €
Betriebskosten:	355,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5






SIE MÖCHTEN AUCH EINE
IMMOBILIE VERKAUFEN?
KOSTENLOSE BEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE!
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!
Bennet Varughese
+43 664 3837 374
b.varughese@w7.immo
WOLKE 7 IMMOBILIEN

























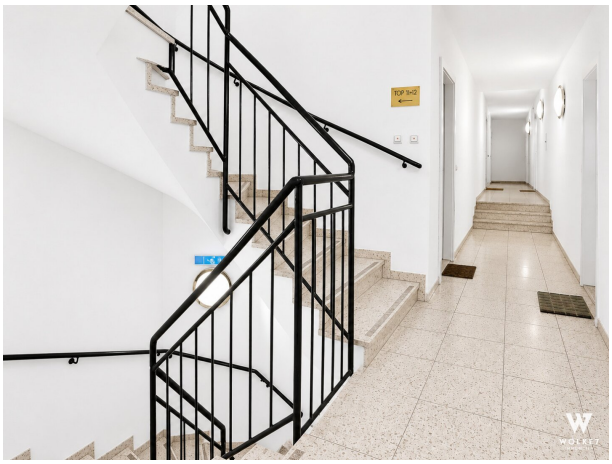












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Wohnung, die durch ihr großzügiges Platzangebot und den seltenen Luxus eines eigenen **Gartens** besticht – eine ideale Kombination für alle, die **Wohnen mit Freiraum** schätzen. Durch die Bürowidmung bietet die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Key Facts

- Ca. **125,52 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer**
- **Zwei Ebenen aufgeteilt auf Erdgeschoss und Kellergeschoss**
- **Aufteilung:**
    - **EG: Vorzimmer + WC + Schlafzimmer + Wohnzimmer inklusive Essbereich und Leseecke + Garten**
    - **Keller: Badezimmer inklusive Dusche und Badewanne + WC + Zimmer + Ausgang zur Garage**
- **Das Kellergeschoss wurde Ende 2020 generalsaniert: neue Gastherme und Boiler, teilweise Fußbodenheizung, neue Sanitäreinrichtungen, neue Badmöbel (Tischler), neuer Parkett, neue Fliesen**
- **Eigengarten**
- **Maßmöbel vom Tischler**
- **Separate Küche**
- **Großzügiger Wohnbereich**
- **Direkter Zugang von der Garage in die Wohnung**
- **Bürowidmung**

Lage & Infrastruktur

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und ausgezeichneter Verkehrsanbindung:

- **Supermarkt (Spar)** in nur ca. 4 Gehminuten erreichbar
- **Bäckereien (Szihn & Anker)** ca. 7 Gehminuten entfernt
- **Buslinie 56A Richtung Alterlaa** nur ca. 1 Gehminute entfernt
- **Bank99** sowie **Postfiliale** jeweils ca. 3 Gehminuten entfernt
- **Offene Volksschule Mauer** in ca. 4 Gehminuten erreichbar
- **VHS Mauer** ca. 7 Gehminuten entfernt
- **Privatschule St. Ursula** in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- **Mauerwald** – ein Naherholungsgebiet – in nur ca. 3 Autominuten erreichbar

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 499.500,–

Betriebskosten: ca. € 355,–

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

? Mobil.: +43 664 3837 374

? E-Mail: b.varughese@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap