

**Erstbezug in unmittelbarer Nähe zur U1! Tolle 2 Zimmer
Balkonwohnung (5. Liftgeschoss) mit Weitblick und
hochwertiger Ausstattung!**



Objektnummer: 2258/157

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,82 m ²
Nutzfläche:	40,13 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	240.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.980,56 €
Betriebskosten:	92,50 €
USt.:	9,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

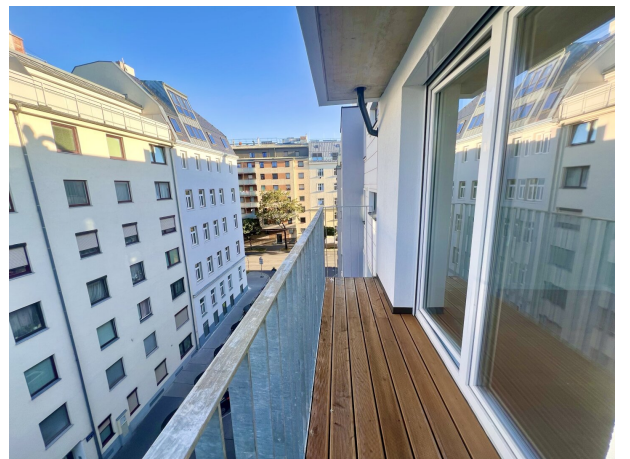
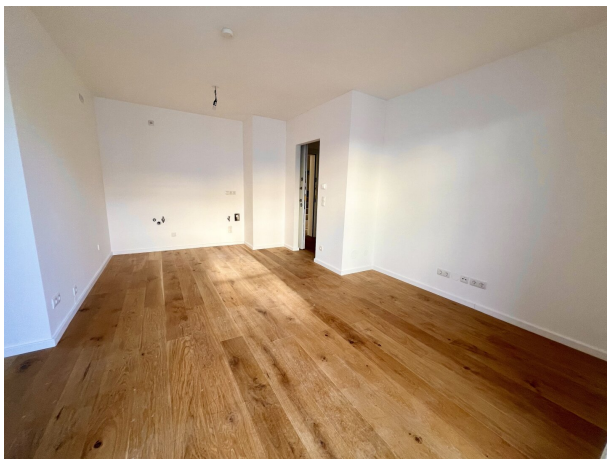
Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







WFL: 36.54 m²
BALKON: 3.30 m²

Objektbeschreibung

Muhrengasse 58 — Wohnen im Puls von Favoriten

19 smart konzipierte Neubauwohnungen sind fertiggestellt und beziehbar. Muhrengasse 58 steht für ein Wohnkonzept, das urbane Nähe mit durchdachter Funktionalität verbindet – in unmittelbarer Reichweite der U1 und nur einen Steinwurf von der lebendigen Favoritenstraße entfernt. Egal ob als Anlageobjekt oder als Wohnraum - hier ist für jeden Geschmack etwas dabei!

Wohnung Top 16 – 36,82 m² + 3,3 m² Balkon

Vorraum, Wohnküche mit Balkonzugang, straßenseitiges Schlafzimmer sowie Badezimmer mit WC – ein kompakter, klug aufgeteilter Grundriss für höchste Alltagstauglichkeit.

Ausstattung

- Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Großzügige Terrassen, Balkone oder Loggien
- Großformatige Fliesen in den Sanitärbereichen
- Bodenbündige Duschen mit hochwertigen Armaturen
- Elektrisch betriebene Außenrollos
- Nachhaltiges Heizen über Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Kabel-TV-Anschluss mit Multimediodose
- Massive Wohnungseingangstüren

- Großzügige Einlagerungsräume
- Ausreichend Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, beide liftgängig erreichbar
- Freiflächen mit Wasser-, Strom- und Lichtanschluss
- Energiekennzahlen: HWB 25,6 kWh/m²a, fGEE 0,75

Anleger aufgepasst!

Anlegerpreis: 218.400 € (zuzüglich UST)

Lage & Infrastruktur

Selten präsentiert sich ein Bezirk so dynamisch, aufstrebend und authentisch wie Favoriten. Eingebettet zwischen Favoritenstraße und Laxenburger Straße, und dennoch nur wenige Minuten von der Wiener Innenstadt entfernt, vereint dieser Standort urbane Energie mit gewachsener Nachbarschaftlichkeit.

Öffentliche Anbindung:

- U1-Station Troststraße: 300 m
- Straßenbahnlinien 11 und O
- Buslinien 65A und 66A

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap