

Eleganz auf höchstem Niveau - Exklusive Luxusresidenz bei der American International School, Neustift am Walde



Wohnbereich

Objektnummer: 11522

Eine Immobilie von Accenta Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maulbertschgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Nutzfläche:	262,14 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Schütz

Accenta Immobilien e.U.
Georg-Sigl-Gasse 1/3
1090 Wien

T +43 1 9971293

















IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilienreuhänder



Martina Schütz
Vorname/Name

Accenta Immobilien e.U.
Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Eigentümerin
Stellung im Unternehmen

Wien
Standort

AT01011043
Trehänder-Nummer

379995t
Firmenbüchnummer

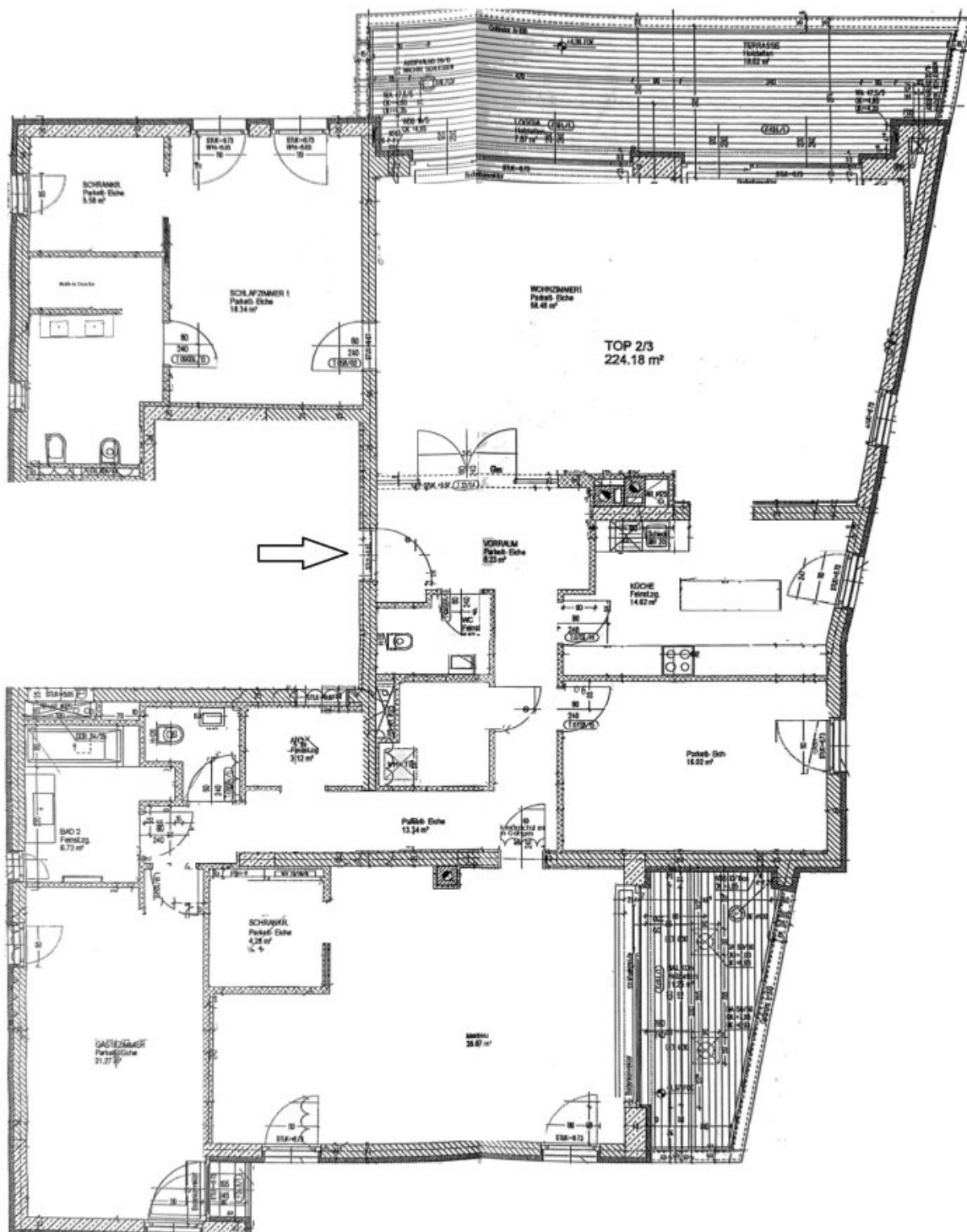
gültig bis
12/2027

WKO
Wirtschaftskammer Österreich



Hinweis: Der Grundriss wurde mithilfe künstlicher Intelligenz auf Basis vorhandener Pläne visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung. Trotz sorgfältiger Erstellung können Abweichungen oder Ungenauigkeiten enthalten sein. Maßgeblich sind ausschließlich die offiziellen Baupläne sowie die Gegebenheiten vor Ort.





Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks, eingebettet in eine absolut ruhige Seitengasse und nur wenige Schritte von der American International School entfernt, präsentiert sich diese außergewöhnliche Luxusresidenz in einem exklusiven, gepflegten Neubau.

Mit einer Wohnfläche von ca. **224 m²** erstreckt sich die Wohnung über die gesamte erste Etage des Hauses und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Dank des barrierefreien Lifts gelangt man komfortabel direkt in das Wohngeschoss.

Bereits der repräsentative Eingangsbereich vermittelt den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Maßgefertigte Einbaumöbel, edle Materialien und die lichtdurchflutete Atmosphäre schaffen einen stilvollen Empfang. Von hier aus erschließen sich sowohl der großzügige Wohnbereich als auch der private Schlaftrakt.

Eine beeindruckende Raumhöhe von rund **2,75 Metern** verleiht sämtlichen Wohnräumen ein außergewöhnlich großzügiges und elegantes Ambiente.

Das Herzstück der Residenz bildet der rund **58 m² große Wohnsalon** mit direktem Zugang auf die ca. **19 m² große Terrasse**. Der unverbaubare Blick ins Grüne, die absolute Ruhelage sowie das fehlende Gegenüber garantieren ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Direkt angrenzend befindet sich die hochwertige Designküche, die mittels eleganter Schiebetüren offen oder geschlossen zum Wohnbereich gestaltet werden kann. Maßgefertigte Einbauten, exklusive Markengeräte sowie eine edle Natursteinarbeitsplatte erfüllen höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich die luxuriöse Master-Suite mit eigenem Badezimmer und großzügigem begehbarem Schrankraum. Das stilvoll gestaltete Tageslicht Bad überzeugt mit einer großzügigen Walk-in-Dusche und einer hochwertigen Marmorausstattung. Auch der Schrankraum verfügt über ein Fenster.

Der private Wohnbereich ist über einen separaten Flur erreichbar und bietet maximale Rückzugsmöglichkeiten. Hier befinden sich drei weitere großzügige Schlafzimmer, von denen eines derzeit als exklusives Homeoffice genutzt wird. Ein Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen ca. **11 m² großen Balkon** mit Blick ins Grüne. Auch dieser Bereich zeichnet sich durch absolute Privatsphäre aus, da sämtliche Räume von außen uneinsehbar sind.

Ein weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und Fenster und ein zweites kleines Badezimmer mit Toilette und Dusche komplettiert den privaten Schlafbereich.

Zusätzlichen Komfort bieten ein separater Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für

Waschmaschine und Trockner sowie ein praktischer Abstellraum.

Die gesamte Wohnung beeindruckt durch ihre außergewöhnlich hochwertige Ausstattung, edle Materialien und zahlreiche maßgefertigte Tischlerarbeiten. Sämtliche Badezimmer wurden exklusiv mit hochwertigem Marmor ausgestattet, während eine elegante Natursteinwand dem Wohnbereich eine besondere architektonische Note verleiht. Maßgefertigte Einbauschränke sowie der luxuriöse begehbare Schrankraum unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen edle Parkettböden, eine energieeffiziente Fußbodenheizung, moderne Deckenkühlung sowie eine Klimaanlage, die ganzjährig ein angenehmes Raumklima gewährleisten.

Ein großzügiges Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch **zwei Garagenstellplätze**, die zu einem Kaufpreis von jeweils **EUR 35.000** obligatorisch zu erwerben sind. Einer der Stellplätze verfügt bereits über eine installierte E-Ladestation.

Lage und Umgebung:

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Lagen im 19. Bezirk!

Zwischen den urigen Heurigendörfern Salmannsdorf und **Neustift am Walde** bietet sich hier Wohnidylle pur. In der Nähe befinden diverse Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. **Die American Int. School** befindet sich nur wenige Schritte entfernt, auch ein Kindergarten und eine Volksschule sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Öffentlich gut angebunden ist man mit der Buslinie 35A, die Sie in ca. 20 Minuten zum Bahnhof Spittelau bringt, wo etliche U-Bahn- und S-Bahn-Linien verkehren.

Von der Pötzleinsdorfer Straße gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 41 oder mit der Buslinie 40A in nur 20 Minuten direkt zum Schottentor mitten im Stadtzentrum.

Der Wienerwald liegt für diverse Freizeitaktivitäten praktisch vor der Haustüre. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark sind mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Der nahegelegene Cottage Tennisclub verfügt über eine der besten Anlagen Wiens.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

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://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://accenta-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung – mit geprüfter Qualität und transparenter Abwicklung.

Die Immobilien Card garantiert Ihnen, dass Sie mit einem geprüften Profi für Verkauf und Vermietung sprechen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.250m

Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.250m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.750m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap