

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



**Objektnummer: 2258/158**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,96 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	53,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	293.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.486,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,50 €
<b>USt.:</b>	9,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

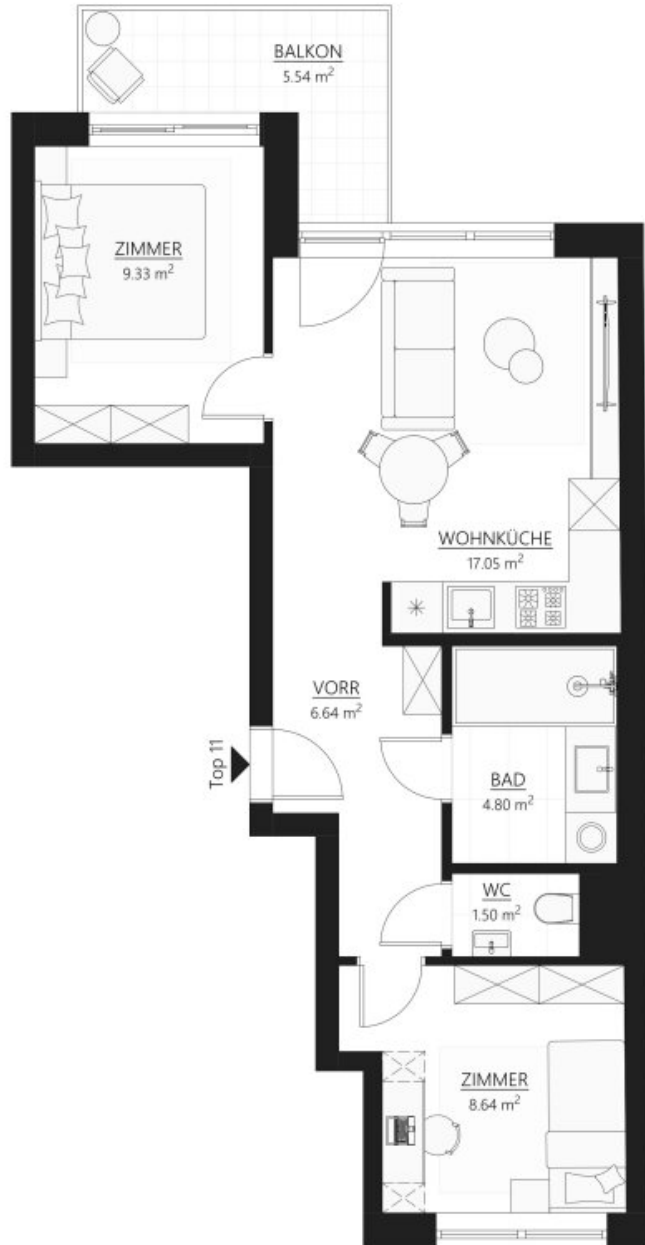
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







WFL: 47.96 m<sup>2</sup>  
BALKON: 5.54 m<sup>2</sup>

# 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 6 – 48 m<sup>2</sup> + 5,20 m<sup>2</sup> Balkon

Vorraum, Wohnküche mit Balkonzugang, 2 Schlafzimmer sowie Badezimmer mit Walk-IN Dusche und getrennte Toilette – 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/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,75

### **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.

Folgende Wohnungen stehen noch zum Verkauf:

3

5

6

8

9

11

12

14

15

16

17

18

19

## **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