

**Über den Wolken....Preiswerter Erstbezug! 4 Zimmer
Dachgeschossraum mit hochwertiger Ausstattung und
toller Freiflächen!**



Objektnummer: 2258/160

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:	97,76 m ²
Nutzfläche:	116,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	630.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.405,41 €
Betriebskosten:	264,00 €
USt.:	26,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

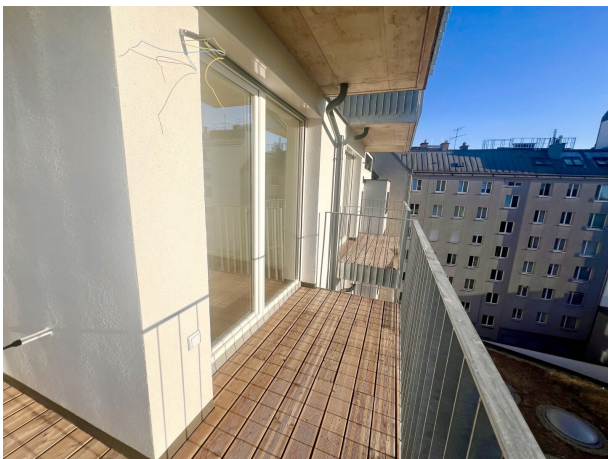
Alexander Kalinowski

MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

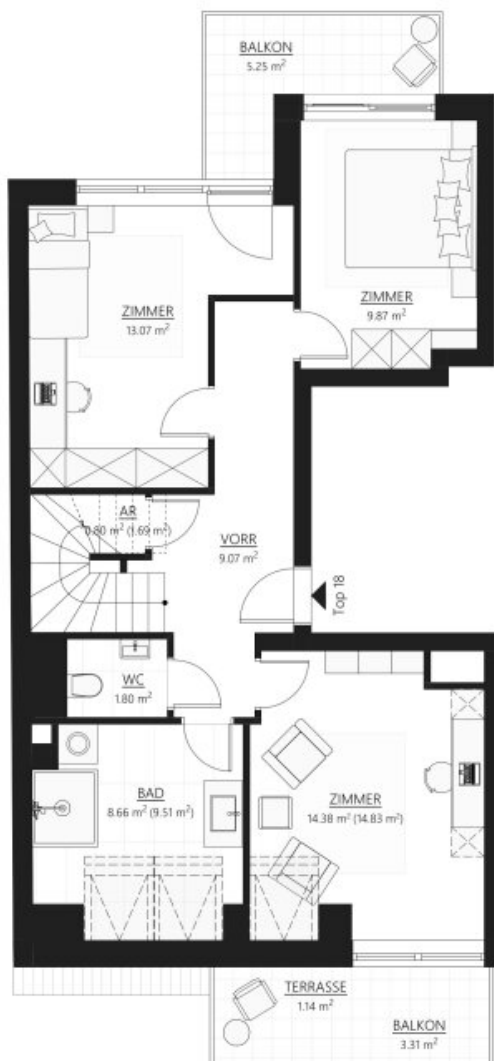




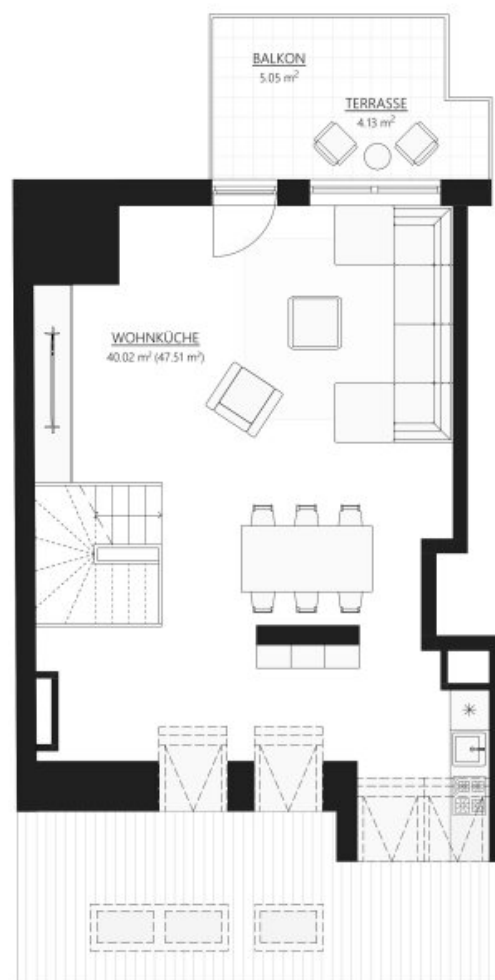








WFL: 97.67 m² (107.35 m²)
 BALKON: 13.61 m²
 TERRASSE: 5.27 m²



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 18 – 98 m² Wohnfläche + 18,5 m² Freifläche

Vorraum, große lichtdurchflutete Wohnküche mit Balkonzugang, 3 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 liftgänglich erreichbar
- Freiflächen mit Wasser-, Strom- und Lichtanschluss
- Energiekennzahlen: HWB 25,6 kWh/m²a, 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.

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