exklusiver 4 Zimmer Neubau Erstbezug für höchste Ansprüche im 1. Obergeschoss



Ansicht Parkgarten Mauer

Objektnummer: 518

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,50 m²
Kaufpreis:	965.000,00 €
Betriebskosten:	351,00 €
USt.:	35,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen











Ein Projet der
FENIX
Real Estate GmbH

immo CONCEPT

Maurer Lange Gasse 89 - Tür 2

1. Obergeschoss

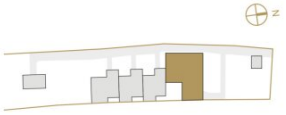
117,32 m² Wohnfläche · 9,33 m² Balkon



Eckdaten

A3 | M 1:100 0 1 2 3 4

01 Vorraum: 10,72 m2	05 Balkon: 9,33 m²	09 Gang: 4,64 m²
02 Bad: 7,11 m²	06 Dusche: 3,80 m²	10 Zimmer: 11,76 m²
03 WC: 2,06 m²	07 Zimmer: 17,51 m²	11 Zimmer: 16,46 m²
04 Wohnküche: 41,32 m²	08 Abstellraum: 1,94 m²	



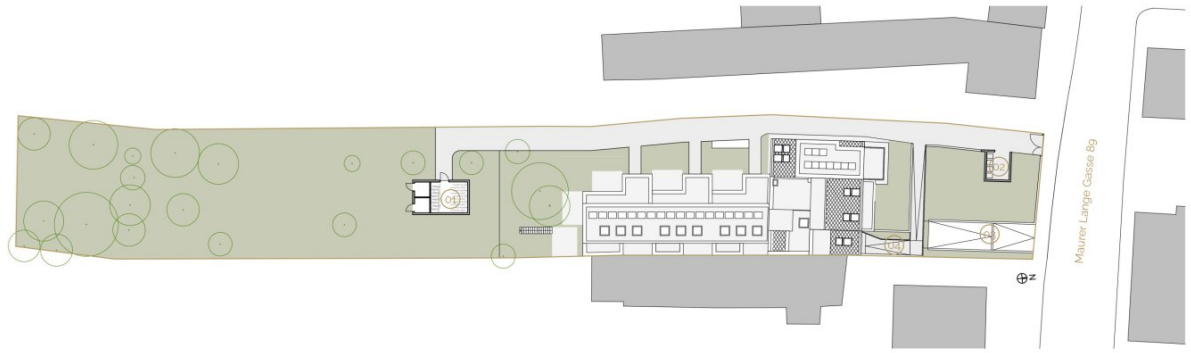
Maurer Lange Gasse 89

Die Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. STAND: 19.11.2024 Änderungen vorbehalten!

Ein Projet der
FENIX
Real Estate GmbH

Maurer Lange Gasse 89 - Lageplan

immo CONCEPT



01 Fahrradraum
02 Müllraum
03 Garageneinfahrt
04 Hauseingang

Die Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. STAND: 19.11.2024 Änderungen vorbehalten!

Ein Projet der
FENIX
Real Estate GmbH

immo
CONCEPT

PARKGARTEN MAUER

Stand: 19.11.2024

Objektbeschreibung

In bester Maurer Lage erwartet Sie eine kleine feine Wohnhausanlage mit gesamt nur 6 hochwertigen Einheiten.

Architekturkonzept: 3 Wohnungen und 3 Reihenhäuser, exklusiv zeitgemäße Architektur mit durchdachten Details.

Wohnflächen: von 97 bis 120 m² - 3 bis 5 Zimmer, individuell planbar nach ihren Vorstellungen

Außenflächen: Balkone, Terrassen, Dachterrassen, Gärten – ein absoluter Hochgenuss die eigene Freifläche.

Tiefgarage: 6 Stellplätze – komfortable wetterunabhängige Parkplätze

Alle Reihenhäusern vollunterkellert, Einlagerungsabteile und Abstellräume im Wohnhaus: Lagerflächen und Platz für Hobby-und Sportgeräte.

zeitgemäß energieeffiziente Bauweise: Massivbau, Holz Alu-Fenster 3- fach verglast, Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage – für ein angenehmes Raumklima sowie kostensparende Betriebskosten

schlüsselfertige Übergabe: spart Zeit und Nerven, kein Stress mit Ausschreibungen, Firmensuche, Baukontrollen etc. - um all das kümmern wir uns.

Ausstattung: Fußbodenheizung, hochwertige Echtholzparkett Eiche, Eichen Stufenauflage, großformatige Fliesen, Markenbadausstattung, exklusive Armaturen, elektrischer Sonnenschutz, Klimaanlage und noch vieles mehr - ein Komfort der das Leben einfach noch ein wenig schöner macht.

Lage: im Herzen von Mauer mit bester Infrastruktur und guter öffentlicher Anbindung – hier lässt es sich entspannt und ruhig Leben, ohne auf den Komfort der Großstadt zu verzichten.

Bezahlung nach Ratenplan (BTVG): erst wenn der jeweilige Bauabschnitt gebaut und unabhängig überprüft ist wird der vertraglich festgelegte Abschnitt abgerechnet.

grundbücherliche Sicherstellung: ihr erworbener Anteil wird sofort nach erfolgtem Kaufvertrag im Grundbuch für Sie sichergestellt.

Erleben Sie das „Daheim- Gefühl im Parkgarten Mauer“, wo modernes Wohnen und Komfort im Einklang stehen. Diese fantastische Wohnung präsentiert sich mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung, die viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner

zulässt.

Gerade vor Baubeginn oder in der Anfangs-Bauphase können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt werden - manches davon sogar kostenfrei.

Sichern sie sich bereits jetzt ihr neues Zuhause in bester zentraler Maurer Lage. Wir beraten Sie gerne zum Objekt sowie zur Kaufabwicklung.

Baubeginn Frühjahr 2027

Wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Verkauf durch **IMMO CONCEPT OG**

Hr. Alfred Bergmann

Mobil: 0676- 362 81 76

Mail: a.bergmann@immo-concept.at

Ich freue mich auf Sie!

derzeit noch individuell planbare Etagenwohnung Top 2 - attraktiv wohnen in bester Maurer Lage mit Parkgarten

Diese 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss ist ein wahres Wohnjuwel. Der Grundriss der Wohnung ist großzügig angelegt, um für die künftigen Bewohner ein Optimum an neuem Lebensraum zu generieren. Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – hell, freundlich und mit mehreren privaten Außenflächen.

Dieses einmalige Objekt verbindet ästhetische Architektur mit zeitgemäßer Technik und funktionalem Wohnen. So entsteht wertbeständiger, langfristig nutzbarer Wohnraum, der sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientiert.

Wohnen macht hier wirklich Spaß!

- Vorzimmer

- Wohnküche ca. 41 m² (noch individuell planbar)

- Masterbedroom mit Duschbad und Toilette
- weitere 2 Zimmer ca. 12 und 16 m²
- Geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche

  (noch individuell planbar)
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon ca. 9,3 m²
- Tiefgarage optional möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap