

**RESERVIERT! Parkgarten Mauer - exklusiver 4 Zimmer  
Erstbezug für höchste Ansprüche im 1. OG**



Ansicht Parkgarten Mauer

**Objektnummer: 345**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	965.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	351,00 €
<b>USt.:</b>	35,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen



immo  
CONCEPT



immo  
CONCEPT





## Maurer Lange Gasse 89 - Tür 2

1. Obergeschoss

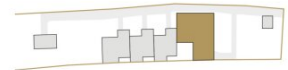
117,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 9,33 m<sup>2</sup> Balkon



### Eckdaten

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

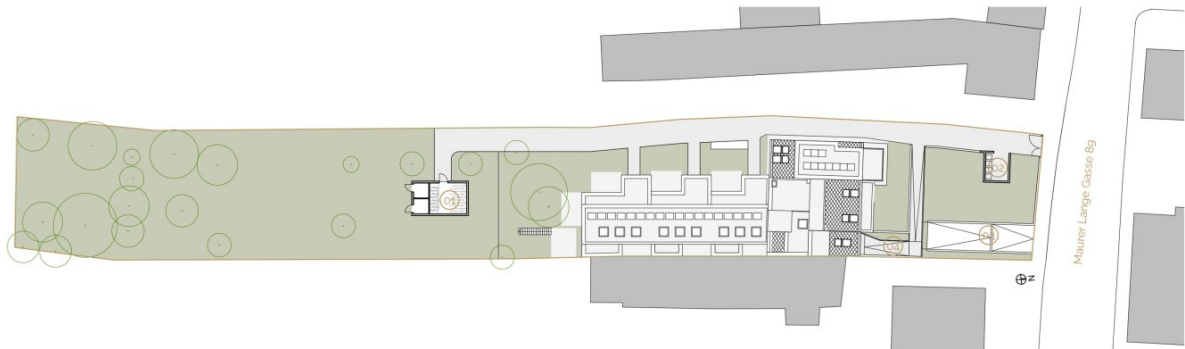
A3 | M 1:100



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!

Maurer Lange Gasse 89

## Maurer Lange Gasse 89 - Lageplan



- 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!

Maurer Lange Gasse 89

Ein Projekt der

**FENIX**  
Real Estate GmbH

immo  
CONCEPT



PARKGARTEN  
MAUER

Stand: 19.11.2024

## Objektbeschreibung

In bester Mauer 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 m<sup>2</sup> - 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 wer wünscht sich das nicht

**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.

Baubeginn Frühjahr/ Sommer 2026.

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

Wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Ihr Alfred Bergmann

Immo Concept OG

0676 362 81 76

### **individuell planbare Etagenwohnung Top 2 - attraktiv wohnen in bester Maurer Lage mit eigenem Garten**

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 m<sup>2</sup> (noch individuell planbar)
- Masterbedroom mit Duschbad und Toilette
- weitere 2 Zimmer ca. 12 und 16 m<sup>2</sup>

- Geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche  
(noch individuell planbar)
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon ca. 9,3 m<sup>2</sup>
- Eigengarten ca. 150 m<sup>2</sup>

Tiefgarage optional möglich.

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.

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 <6.500m

### **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 <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap