

**?? absolut ruhige und geräumige 3 Zimmerwohnung im Grünen - "Mitten in Mauer" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23293**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	515.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,90 €
<b>USt.:</b>	11,39 €

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese traumhafte und äußerst hochwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen exklusiven Wohnkomfort in einer der schönsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Mit viel Liebe zum Detail ausgestattet, besticht diese Wohnung durch ihre gehobene und edle Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hochwertige Tischler Einbauten, eine moderne Klimaanlage und feinste Materialien schaffen eine Atmosphäre des Wohlbefindens. Eingebettet in eine idyllische Grünlage und umgeben von Naturschutzgebieten, verbindet diese Immobilie absolute Ruhe mit perfekter Infrastruktur und einer ausgezeichneten Lebensqualität. Genießen Sie die Nähe zu charmanten Heurigen, weitläufigen Wanderwegen im Maurer Wald und die ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Hier wohnen Sie luxuriös, naturnah und dennoch bestens vernetzt.

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im Herzen von Mauer. Die Wohnung liegt in einem 1999 errichteten Wohnkomplex und besticht durch ihre absolute Ruhelage mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Sie befindet sich am Ende der Liegenschaft und grenzt direkt an ein Parkschutzgebiet, was ein naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität garantiert.

Die gesamte Wohnung befindet sich in einem außergewöhnlich hochwertigen Zustand. Von den maßgefertigten Tischler-Einbauschränken bis hin zu edlen Bodenbelägen wurde hier auf Qualität und Exklusivität größten Wert gelegt. Die lichtdurchfluteten Räume und die großzügige Loggia bieten höchsten Wohnkomfort und ein einzigartiges Wohlfühlambiente.

## Hard Facts

**Wohnfläche:** 87,67 m<sup>2</sup>

**Loggia:** 7,43 m<sup>2</sup> mit unverbautem Blick ins Grüne nach Westen ausgerichtet

**Aussicht:** Fenster mit Grünblick nach Nord, Ost und West

**Zimmer:** 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer) + Abstellraum

**Badezimmer:** mit hochwertiger Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

**WC:** Separat

**Baujahr:** 1999 - 2018 Thermofassade erneuert

**Stockwerk:** 2. Stock (kein Lift vorhanden)

**Heizung:** Fernwärme mit Fußbodenheizung und Flachheizkörper

**Ausstattung:** Moderne, hochwertige Einbauküche, Rollläden, exklusive Tischler-Einbauschränke, Klimaanlage

**KFZ-Garagenplatz:** zusätzlich erwerbbar für € 23.000,-

**Betriebskosten:** € 207,21 pro Monat (inkl. Rep. Rücklage!)

## **Lage & Infrastruktur**

Mauer bei Wien ist eine der begehrtesten Wohngegenden im 23. Bezirk und zeichnet sich durch ihren charmanten, dörflichen Charakter sowie eine hohe Lebensqualität aus. Die Gegend bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

### **Infrastruktur:**

**Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar

**Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus- und Straßenbahnlinien bieten eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zur U-Bahn

**Freizeit & Erholung:** Weitläufige Wanderwege, Radstrecken, Fitnessparcours im Maurer Wald sowie vielfältige Outdoor-Aktivitäten

**Bildungseinrichtungen:** Schulen, Kindergärten und Horte in unmittelbarer Umgebung

Die Kombination aus exklusiver Wohnqualität, erstklassiger Infrastruktur und direktem Zugang zur Natur macht Mauer zu einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens.

## **Raumaufteilung**

**Vorraum:** Geräumig und mit hochwertigen Tischler-Maßanfertigungen ausgestattet

**Wohnzimmer:** Heller, einladender Wohnbereich mit Zugang zur Loggia

**Küche:** Moderne, voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten

**Schlafzimmer:** Ruhig gelegen mit maßgefertigten Einbauten und Blick ins Grüne

**Arbeits-/Kinderzimmer:** Flexibel nutzbar mit hochwertigem Raumkonzept

**Badezimmer:** Mit exklusiver Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss

**Separates WC**

### **Besondere Merkmale**

- **Exklusiver Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung**
- **Absolute Ruhelage mit Blick ins Grüne**
- **2018 neue Thermofassade für bestmögliche Energieeffizienz**
- **Lichtdurchflutete, großzügige Räume**
- **Maßgefertigte Einbauschränke vom Tischler**
- **Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort**
- **Moderne Küche mit hochwertigen Elektrogeräten**
- **Stellplatzoption in der Tiefgarage optional**
- **Perfekte Anbindung an den Maurer Wald und die umliegenden Heurigen**

### **Kaufpreis**

**Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt € 515.000,-**

**Der KFZ-Garagenplatz kann optional für € 23.000,- erworben werden.**

Da E-Mails leider manchmal in SPAM oder WERBE-Ordern landen, ersuchen wir Sie, diese

zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden, auch am Wochenende!

**Bitte teilen Sie uns auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!** Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap