

Grüner Wohntraum im Herzen von Mauer - Top 3



Objektnummer: 199396979

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

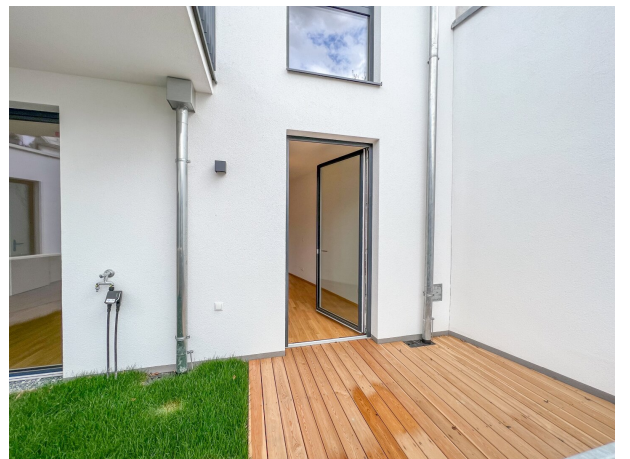
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	8,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	899,00 €
Kaltmiete (netto)	746,87 €
Kaltmiete	817,27 €
Betriebskosten:	70,40 €
USt.:	81,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz



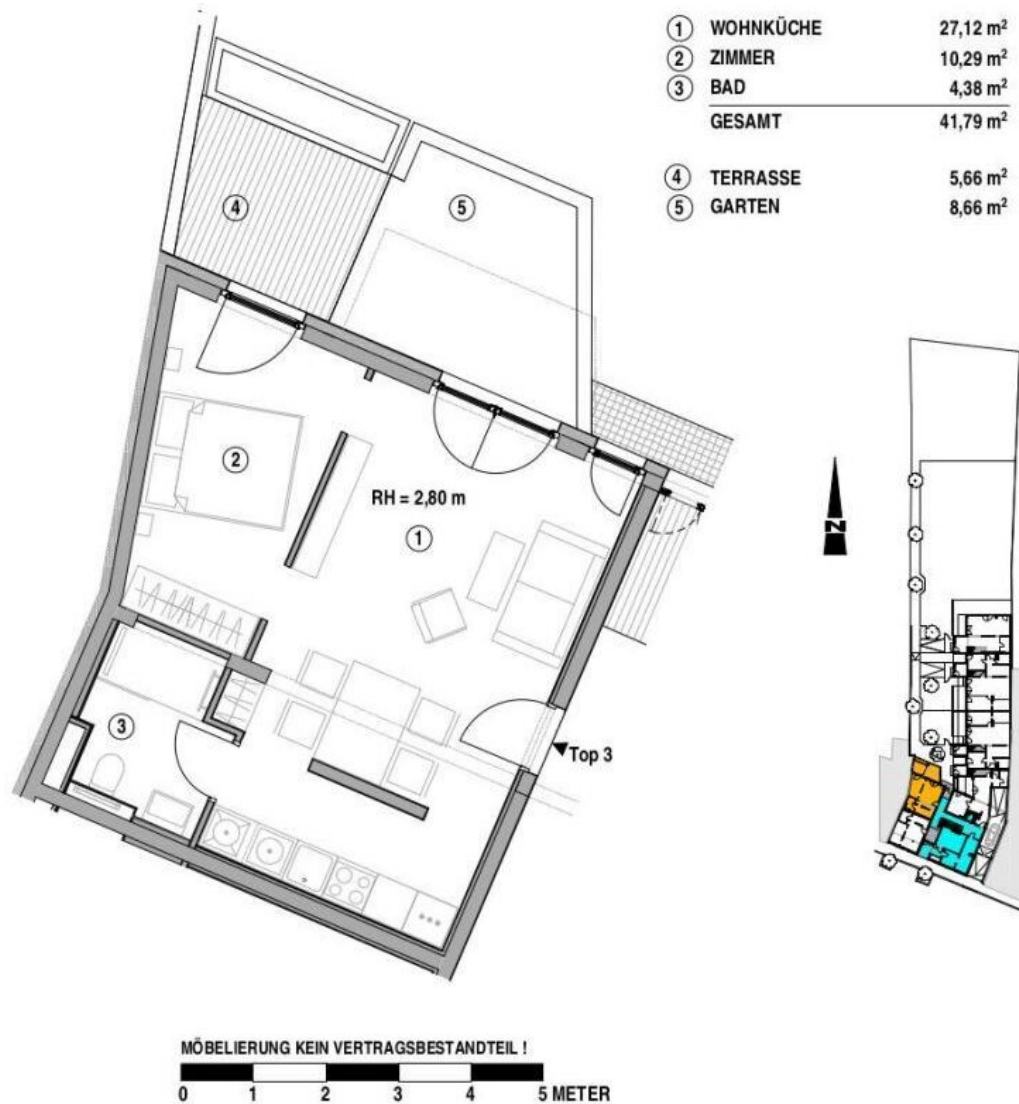








ERDGESCHOSS TOP 3





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Mauer**.

Das **hochwertige Wohnhaus** mit insgesamt nur 17 Wohneinheiten wurde im **Jahr 2022** errichtet und besticht durch eine **energieeffiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung und Fußbodenheizung**.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoß** und weist eine **Wohnfläche von ca. 41 m²** zuzüglich einer **Terrasse mit ca. 5,7 m²** und einer angrenzenden **Gartenfläche mit ca. 8,6 m²** auf, welche zum gemütlichen Beisammensitzen einlädt. Im Inneren wurde die Wohnung mit **hochwertigen Materialien** ausgestattet. Die Wohnung gliedert sich in einen zentralen Eingangsbereich, eine moderne Wohnküche mit optisch abgetrennter Küchenzeile, ein schön verfliestes Badezimmer mit Waschtisch, **Dusche** und Handtuchheizkörper und ein Schlafzimmer. Die Wohnung wurde mit einer **hochwertigen Einbauküche** ausgestattet. Sowohl das Schlafzimmer als auch die Wohnküche bieten Zugang zur Terrasse und dem kleinen Garten. Die Böden der Zimmer wurden mit **hochwertigem Eichenparkett** ausgestattet, die **Sanitärräumlichkeiten** wurden **modern verflies**t und laden zum Wohlfühlen ein.

Das Highlight dieser traumhaften Wohnung ist die **zentrale Lage in Mauer** und gleichzeitig die absolut **ruhige Lage**, da die Wohnung in den **Innenhof** der schönen Wohnhausanlage ausgerichtet ist.

Ein **geräumiges Kellerabteil** rundet dieses Angebot ab und macht diese Wohnung zu Ihrem **perfekten neuen Zuhause**.

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Wohnküche*
- Zimmer
- Bad mit WC, Dusche und Waschtisch

* Waschmaschinenanschluss in der Küche

Die monatlichen Kosten:

- Miete inkl. Betriebskosten: € 899,00 pro Monat brutto
- Heizung, Warm- und Kaltwasser: € 75,34 pro Monat brutto
- **Gesamt warm: € 974,34 pro Monat**

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=D9AwpYBX7ui>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Verfügbar: ab 01.09.2025

Befristung: vorerst auf 3 Jahre (mit möglicher Verlängerung)

Besichtigung: nach Vereinbarung möglich (die Wohnung ist aktuell noch bewohnt)

Hinweis: Die Fotos und der virtuelle Rundgang wurden vor der letzten Vermietung aufgenommen! Die Küche ist im virtuellen Rundgang noch nicht ersichtlich.

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660 / 37 99 66 1 zur Verfügung.

Ihr Team von Real Construct Immobilien!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap