Wohnung zum Verlieben!

Objektnummer: 25697

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Nutzfläche:	93,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,97 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.870,59 €
Betriebskosten:	171,98 €

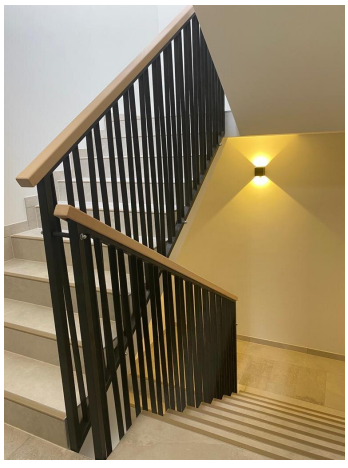
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wolfgang Glaser

WERTIMMOBILIEN Consulting KG



Objektbeschreibung

Zum Verlieben – Ihr neues Zuhause in Wien-Mauer

Jetzt zum Toppreis von € 499.000

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im ruhigen und grünen Stadtteil Mauer (23. Bezirk) – erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug.

Ideal für Paare, die stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten:

Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und naturnahe Lage machen dieses Zuhause zu einem echten Wohlfühlort – heute und in Zukunft.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Zentral begehbare 3 Zimmer** – perfekt als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich
- **Großer, sonniger Balkon (ca. 8,5 m²)** – ideal für entspanntes Frühstück oder ein Glas Wein am Abend
- **Modernes Bad mit Walk-In-Dusche** – elegant & komfortabel
- **Edler Eichen-Dielenparkett** – zeitlos schön und pflegeleicht

Komfort & Technik – für ein entspanntes Leben

- Elektrische Raffstores + Insektenschutz – für Ruhe und Privatsphäre
- Smart-Home-System (OBLO Living) – bequem steuerbar per App (Licht, Temperatur, Sicherheit)
- Klimaanlagen-Vorbereitung
- Fußbodenheizung – gleichmäßige Wärme, angenehmes Raumklima
- Barrierefreier Zugang mit Lift – komfortabel in jeder Lebensphase
- Tiefgaragenplatz mit E-Lade-Vorbereitung optional (€ 25.000)

Lage & Umgebung – Stadt und Natur im Einklang

- Nur 8 Gehminuten zum Maurer Hauptplatz – mit charmanten Cafés, Nahversorgung & Heurigen
- Beste Anbindung: S-Bahn & Buslinien – in ca. 20 Minuten ins Stadtzentrum
- Hervorragende Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen in direkter Nähe
- Freizeit direkt vor der Tür: Spaziergänge im Maurer Wald, Radtouren im Wienerwald, Ausflüge zu den umliegenden Weingütern

Jetzt kaufen und profitieren – zum reduzierten Preis von nur € 499.000

Diese Wohnung ist ideal für Paare, die moderne Wohnqualität mit hoher Lebensqualität kombinieren möchten – ob zur Eigennutzung oder als nachhaltige Investition.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – und verlieben Sie sich in Ihr neues Zuhause!

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap