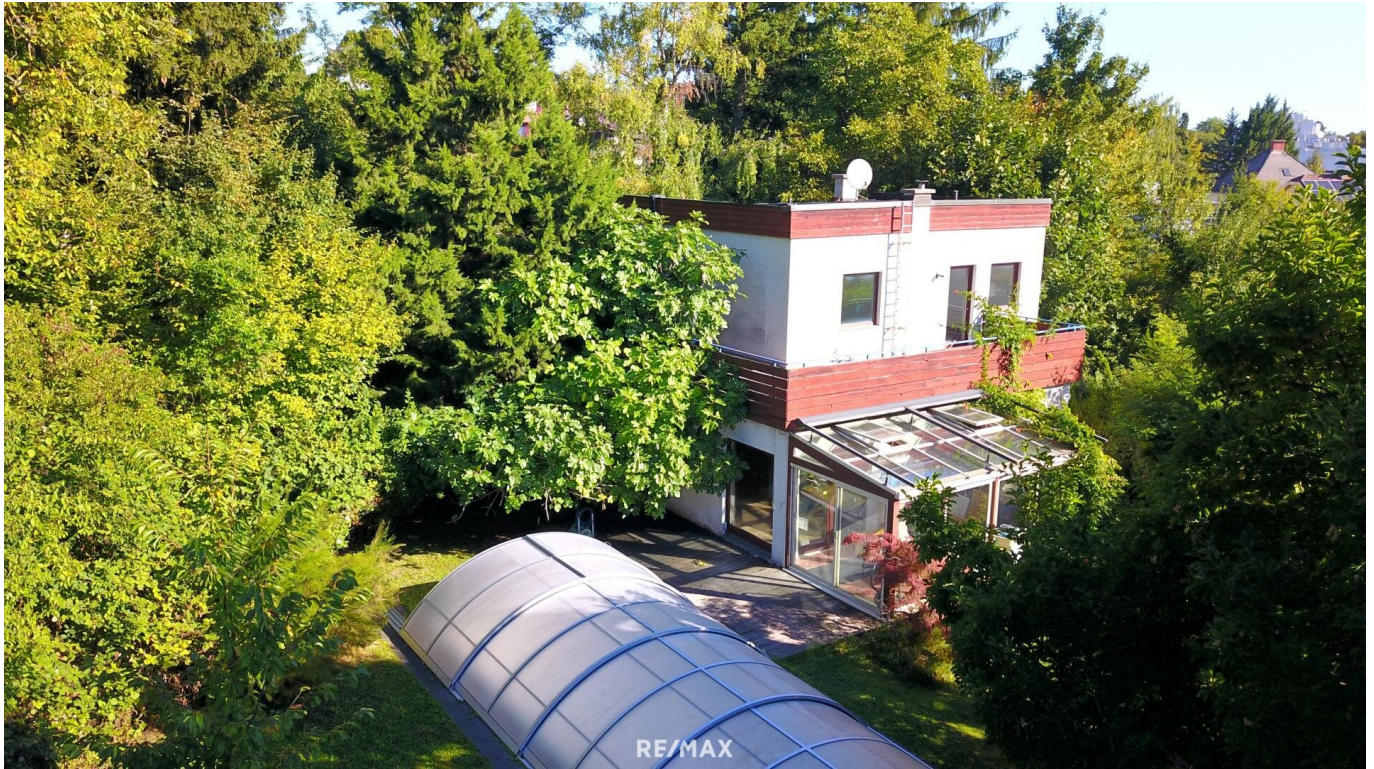


## Gartenparadies in Maurer Bestlage



Luftaufnahme

**Objektnummer: 1609/46426**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,13
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

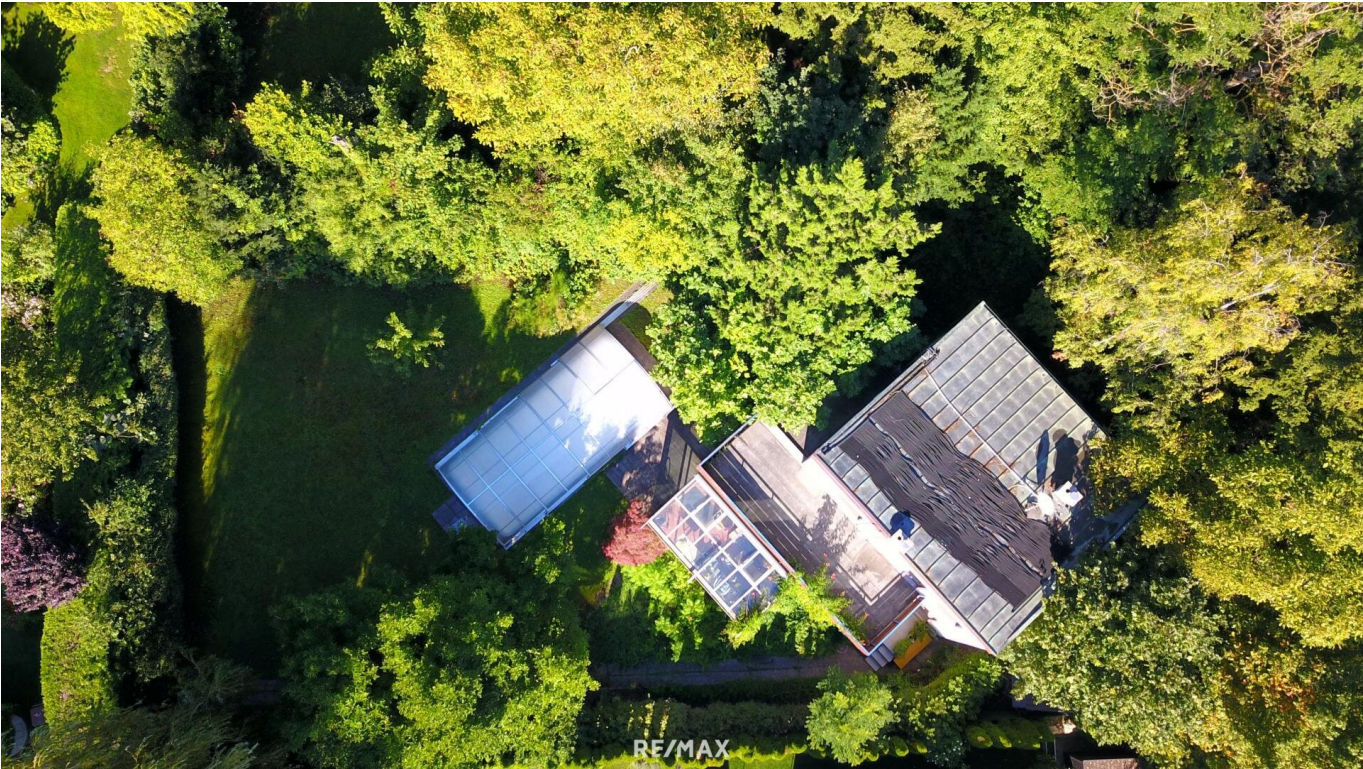


**Akad. M&SWU Alexandra Fellner**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

T +43 699 11 97 63 36





















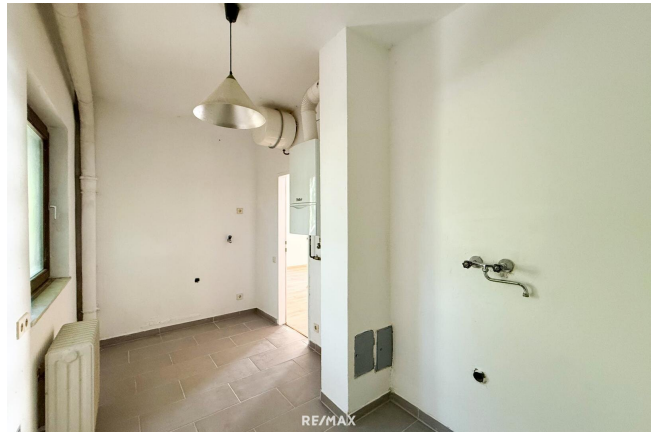
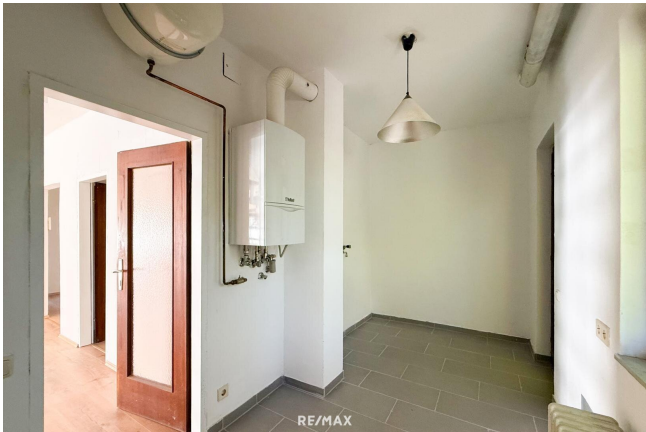




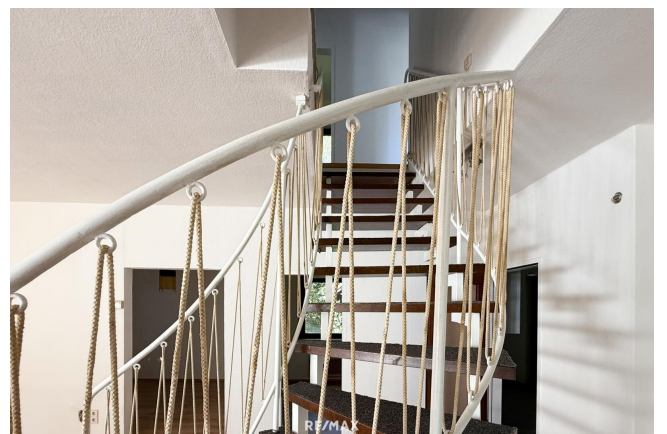
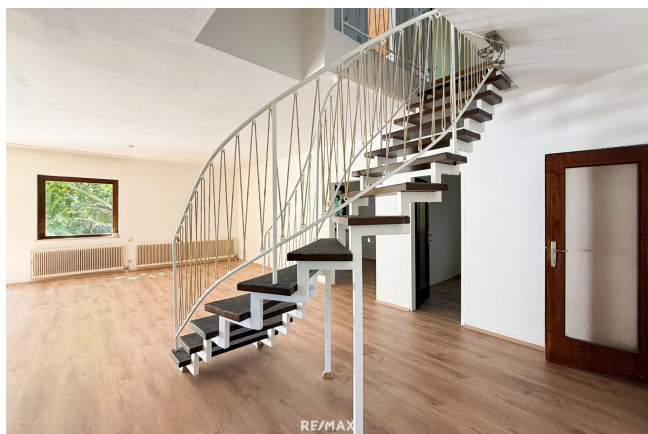
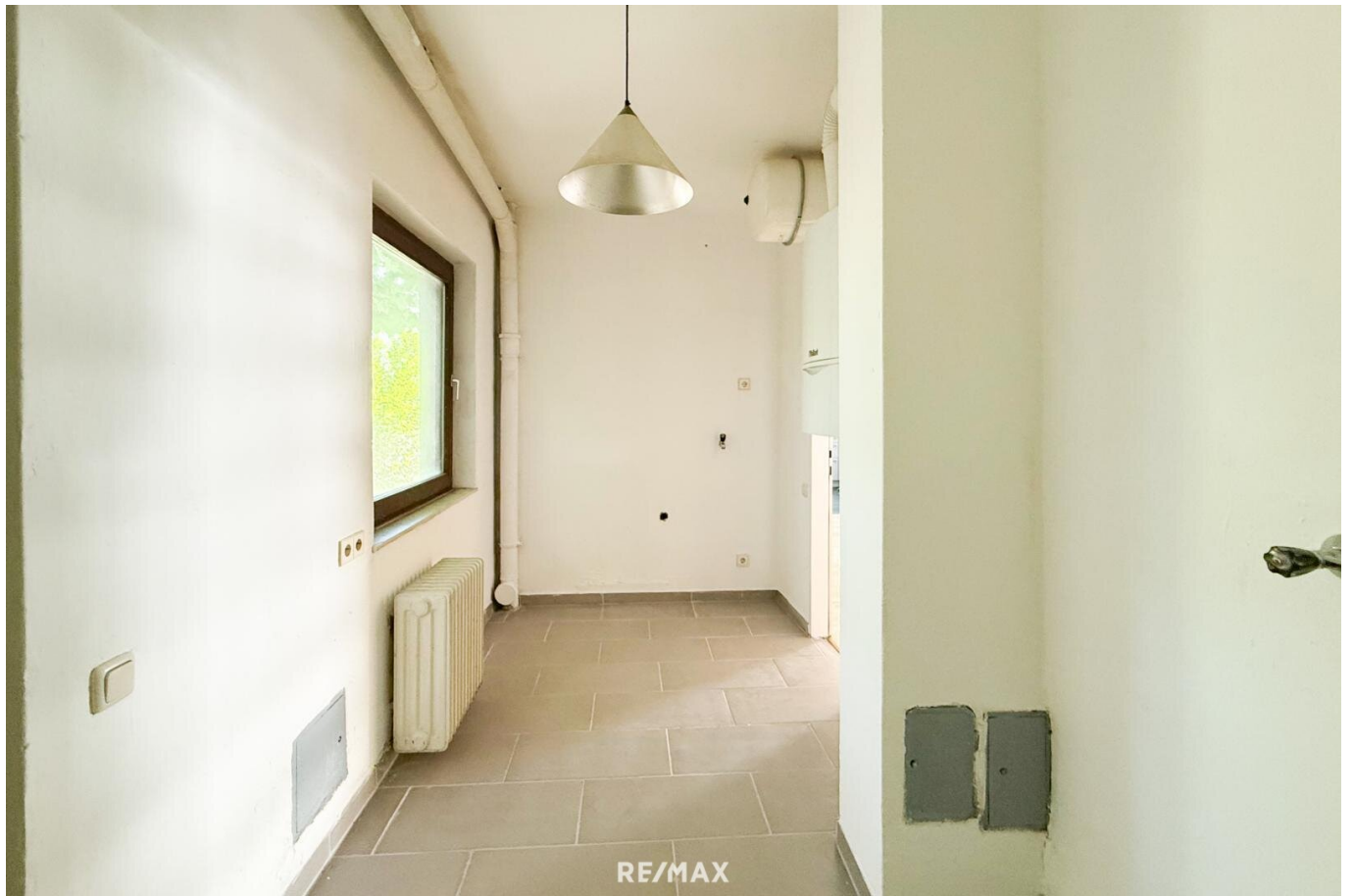




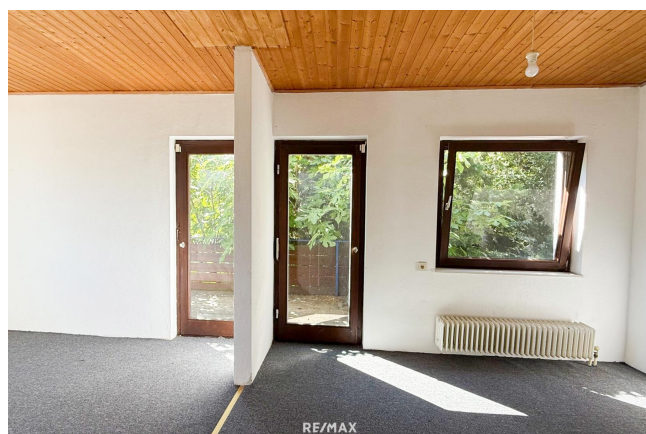
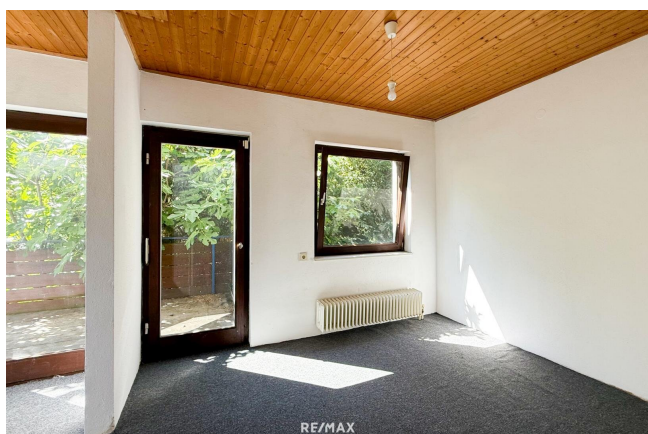




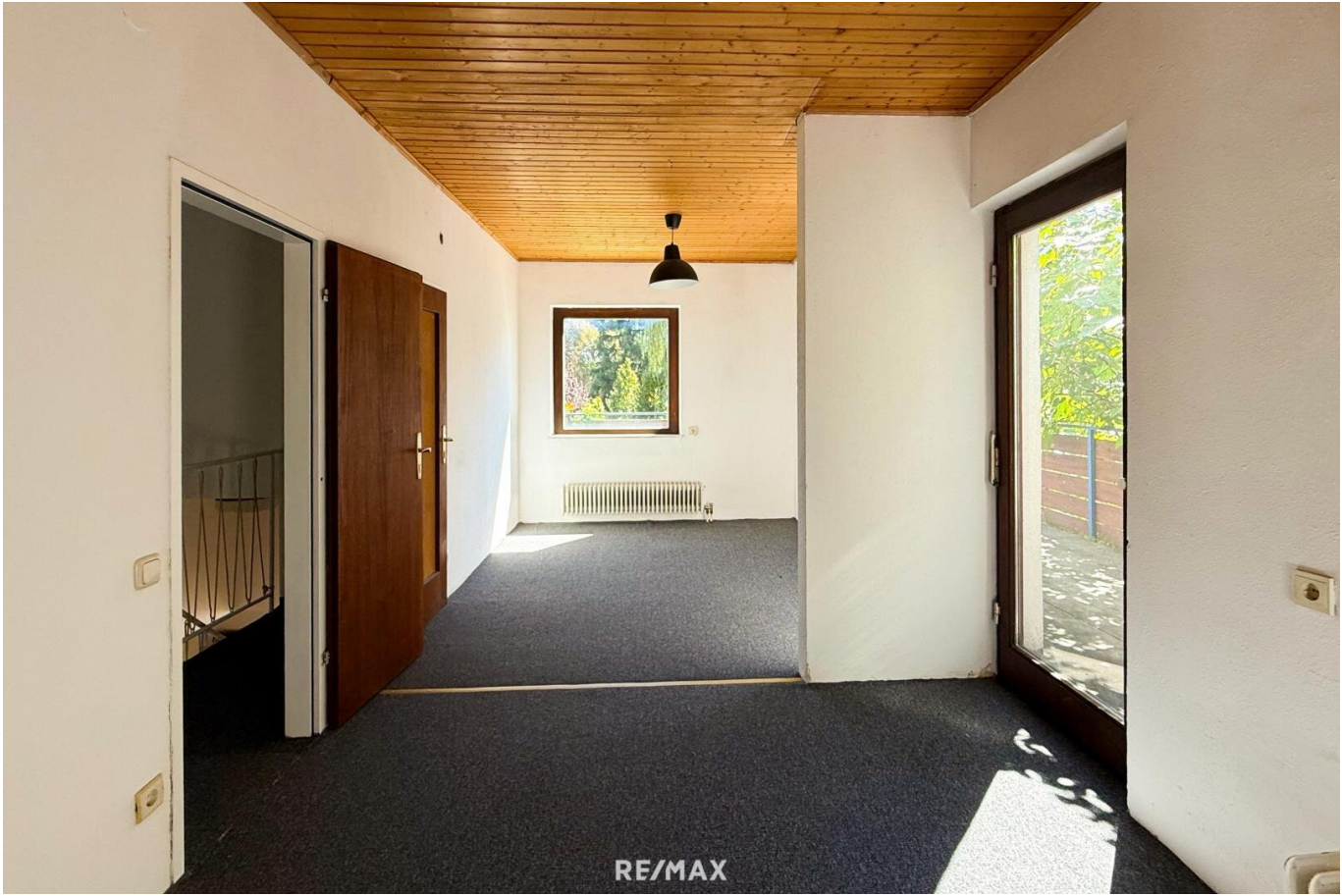




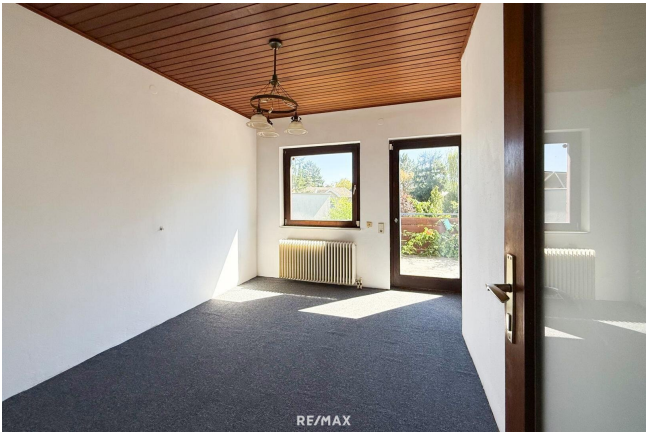








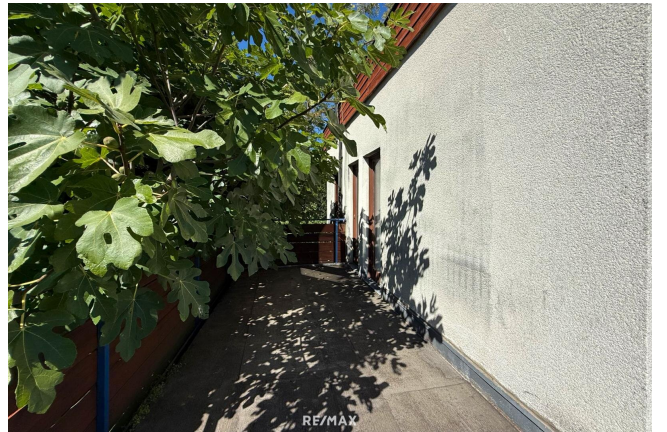
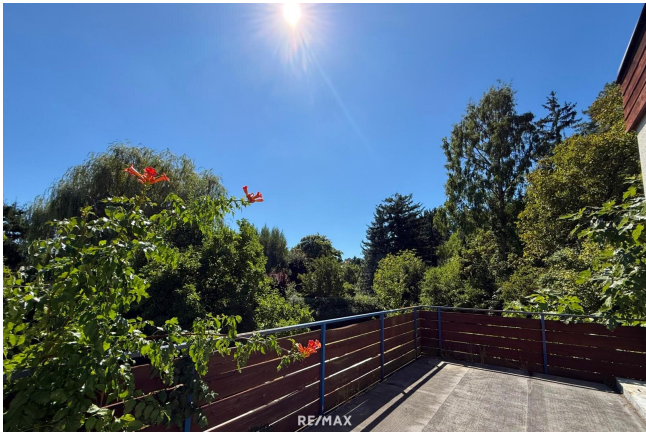




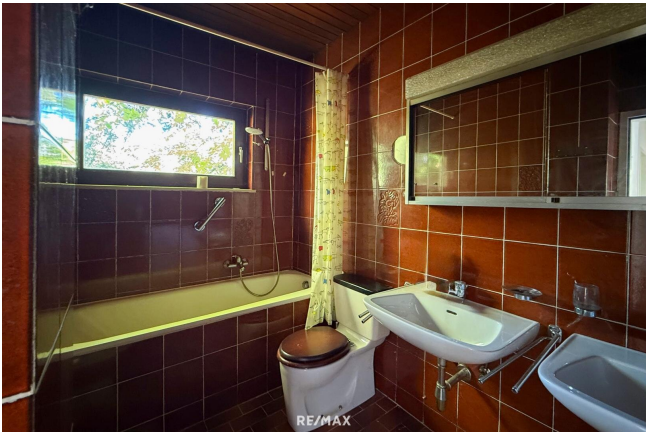




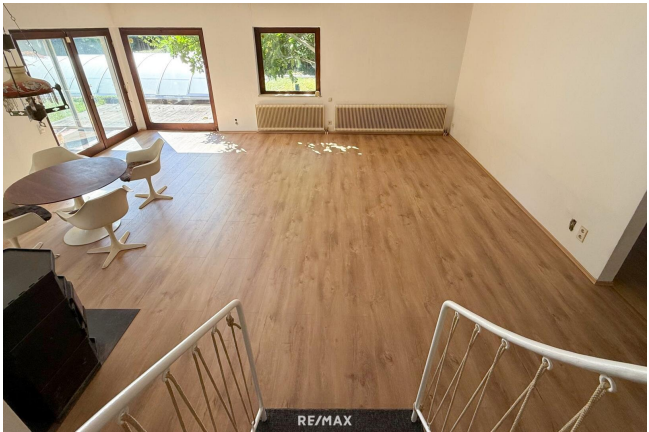
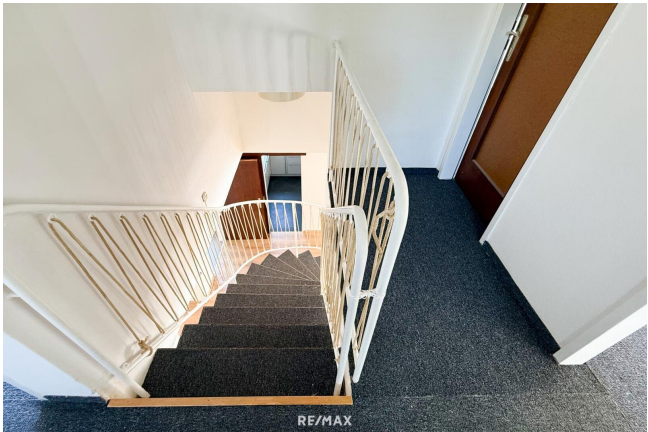








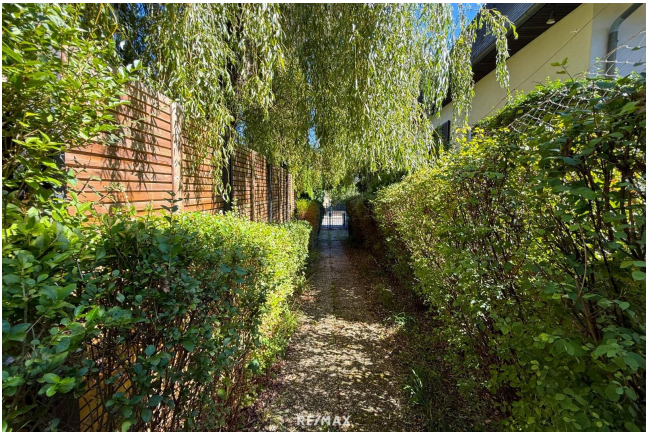








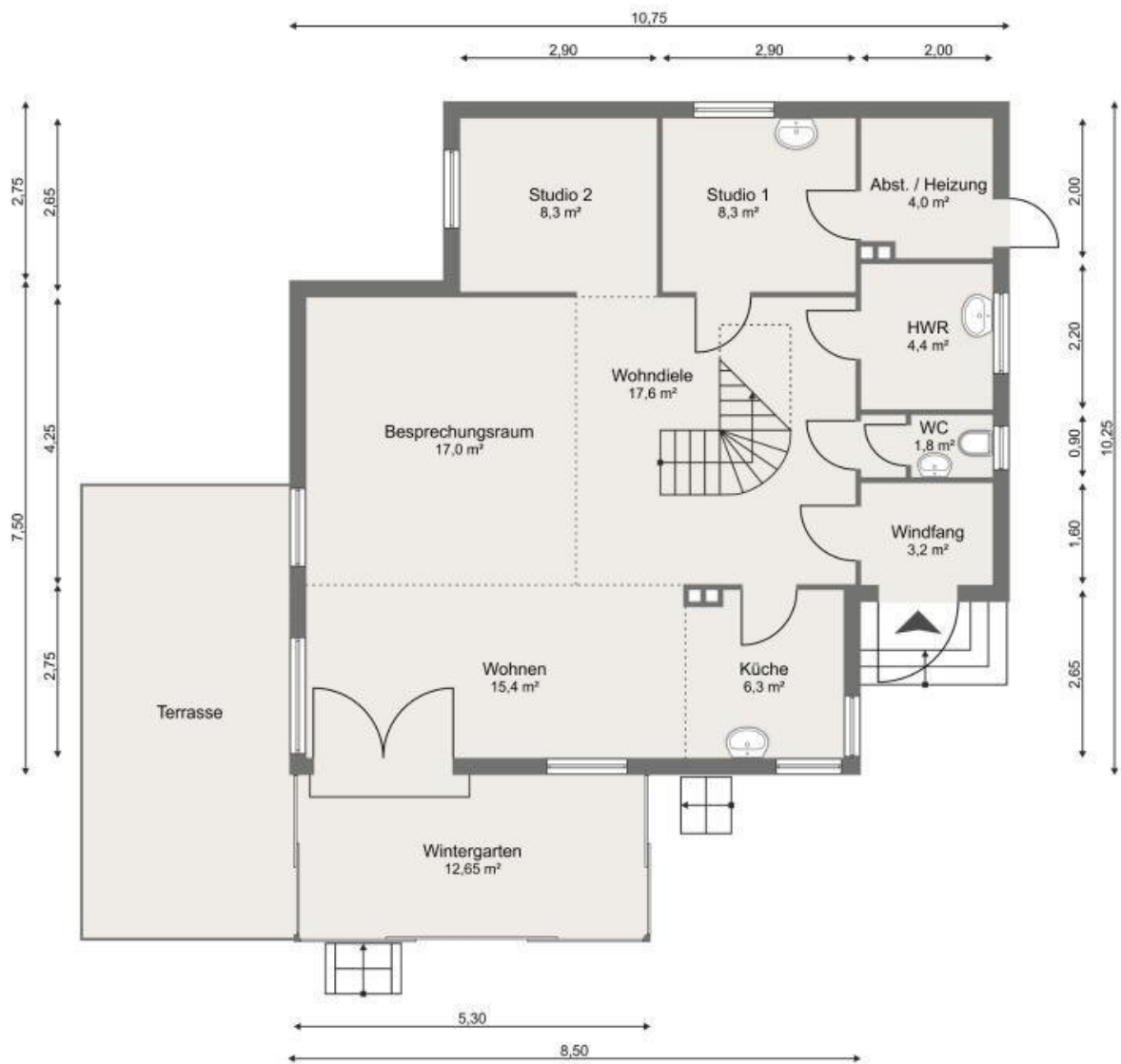






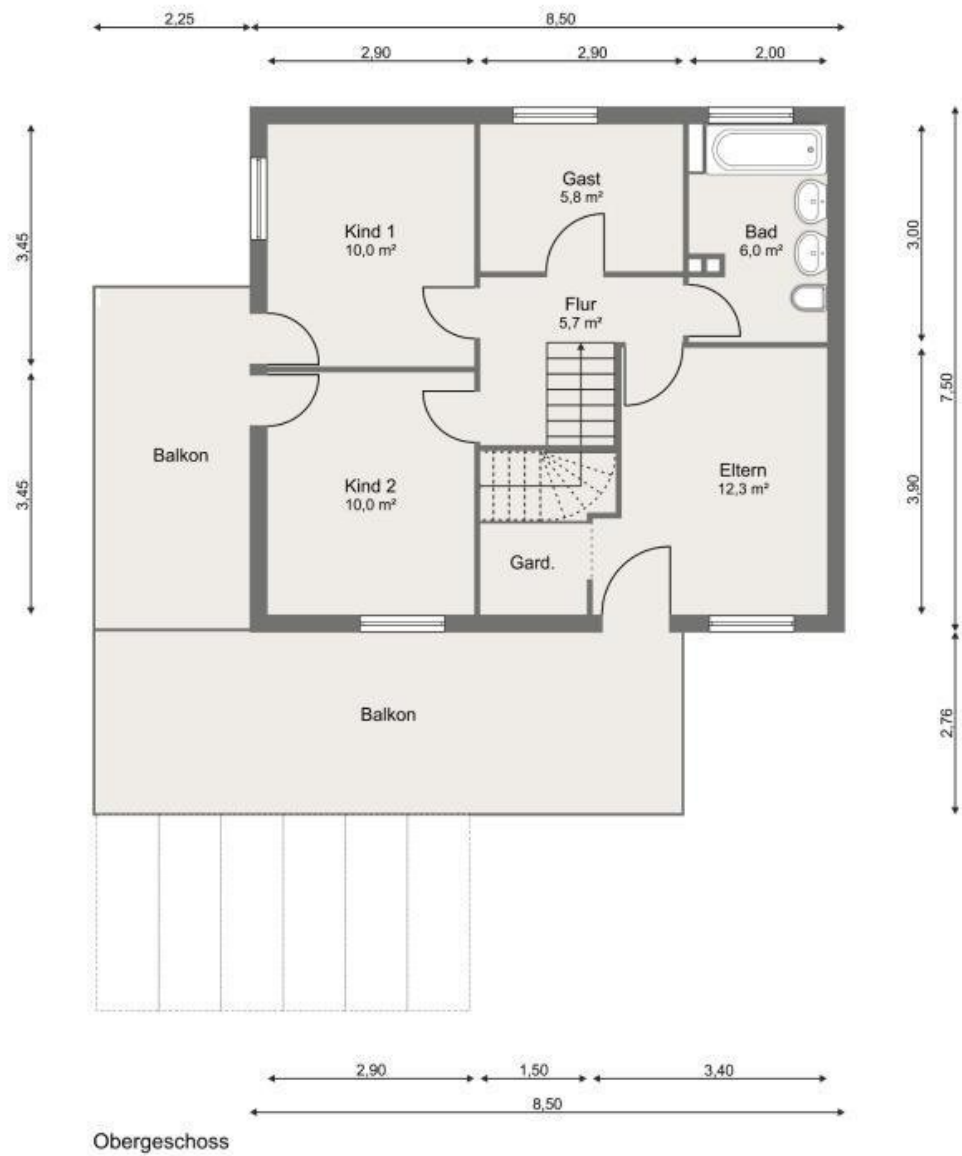






Erdgeschoss







# Objektbeschreibung

## Uneinsichtiges Traumgrundstück mit Einfamilienhaus in 1230 Wien

### Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – in **Mauer**, unweit des idyllischen Maurer Waldes und der berühmten Weinberge. Die ruhige Fahnengrundstück-Situation sorgt für absolute Privatsphäre, die Straße ist uneinsichtig und vermittelt ein Gefühl von Abgeschlossenheit, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### Grundstück

- Größe: **863 m<sup>2</sup>**
- Beschaffenheit: eben, idyllisch und bestens nutzbar
- Pool mit Überdachung
- Outdoor-Saunahaus
- PKW-Einfahrt vorhanden

### Haus

Das Einfamilienhaus mit **Flachdach** ist nicht unterkellert und bietet eine großzügige Raumaufteilung mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Gebäude ist **sanierungsbedürftig**, birgt aber enormes Potenzial für modernes Wohnen in Bestlage.

### Erdgeschoss (ca. 76,3 m<sup>2</sup> + 12,65 m<sup>2</sup> Wintergarten)

- Großzügiger, heller Wohnbereich



- Moderne, offene Küche mit Verbindung zum Wohnbereich
- Wintergarten mit direktem Gartenzugang
- Zwei zusätzliche Zimmer (flexibel nutzbar, z. B. als Büro, Gäste- oder Hobbyräume)
- Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Badezimmers

### **Obergeschoss (ca. 53,6 m² + ca. 18 m² Terrasse)**

- Drei Schlafzimmer, davon ein großes Schlafzimmer mit zwei Türen – bei Bedarf teilbar in zwei Räume
- Badezimmer mit Tageslicht
- Terrasse (ca. 18 m²), von allen Schlafzimmern aus begehbar

### **Ausstattung & Besonderheiten**

- Gasheizung vorhanden
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Pool mit Überdachung – ideal zum ganzjährigen Nutzen
- Outdoor-Saunahaus
- Großzügige Sonnenterrasse im Obergeschoß
- PKW-Einstellung direkt am Grundstück möglich



## Highlights

- Maurer Premium-Lage\*\* inmitten von Natur und Weinbergen
- Ruhiges Fahngrundstück, uneinsichtig von der Straße
- Familiengerechte Raumaufteilung, flexibel adaptierbar
- Großzügiges Grundstück mit vielen Freizeitmöglichkeiten
- Perfekte Kombination aus idyllischer Ruhe und städtischer Anbindung

## Verkehrsanbindung & Infrastruktur

- Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien, Anschluss an U6 und S-Bahn in erreichbarer Nähe)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar
- Nähe zu Sportanlagen, Rad- und Wanderwegen, sowie den traditionsreichen Heurigen von Mauer

Kaufpreis: € 1.200.000,--

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

-----

## RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m



Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap