

**HOCHWERTIGE ERSTBEZÜGE in Villengegend I Mauer I
Garten- und Penthouse-Wohnungen I Lift in Wohnung I
Tiefgarage I**



KI-bearbeitet

Objektnummer: 16540

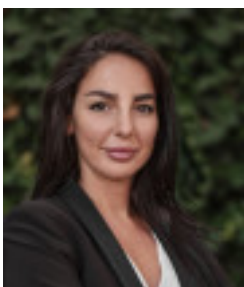
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,40 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

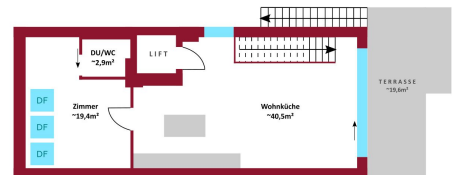
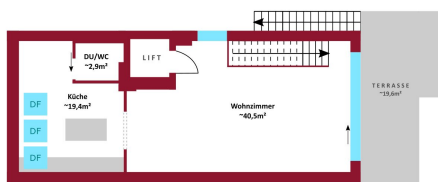
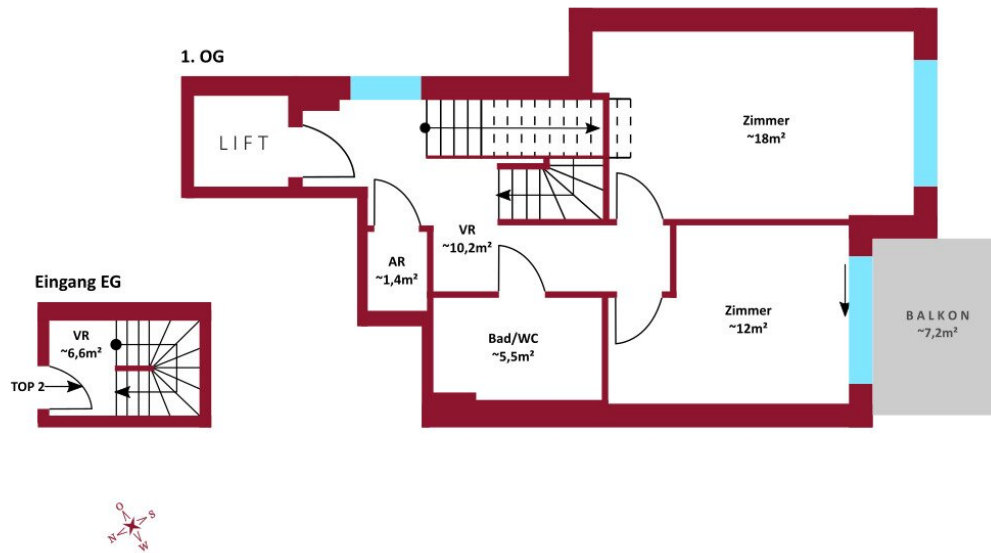


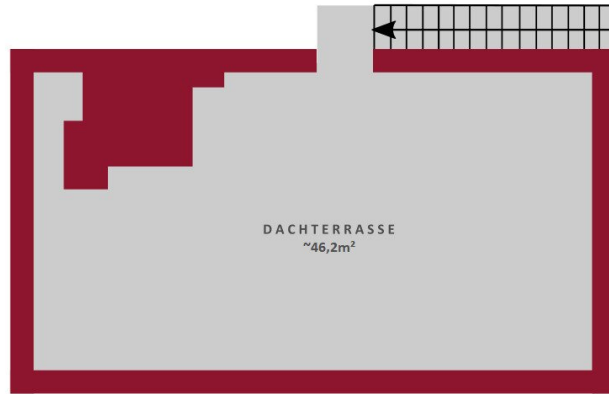
Maja Arsic

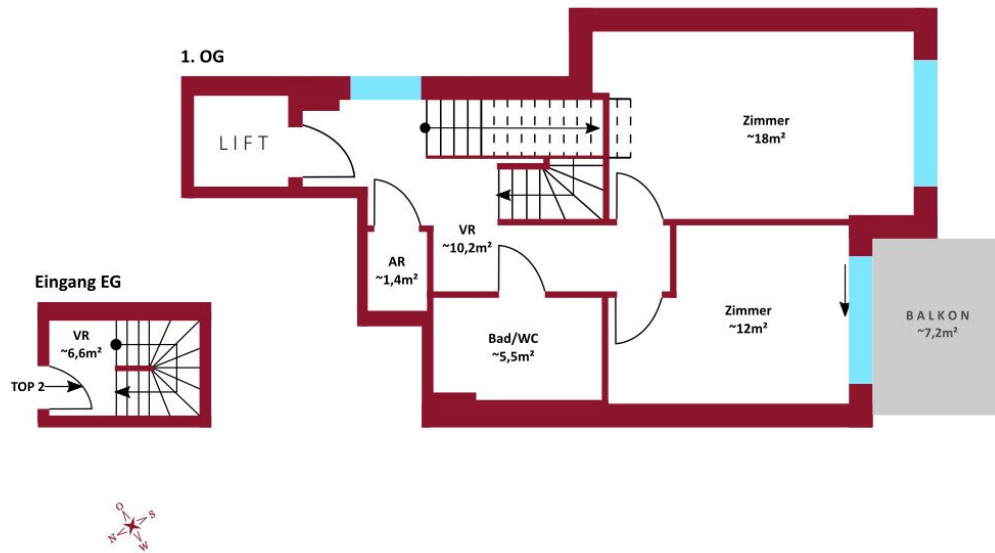
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

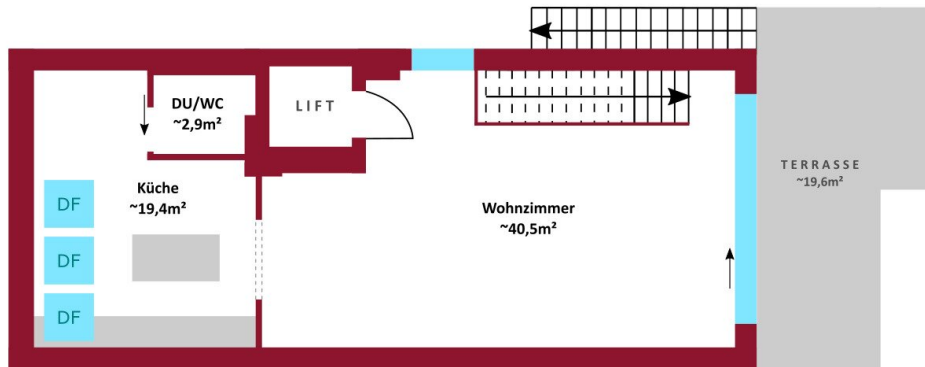


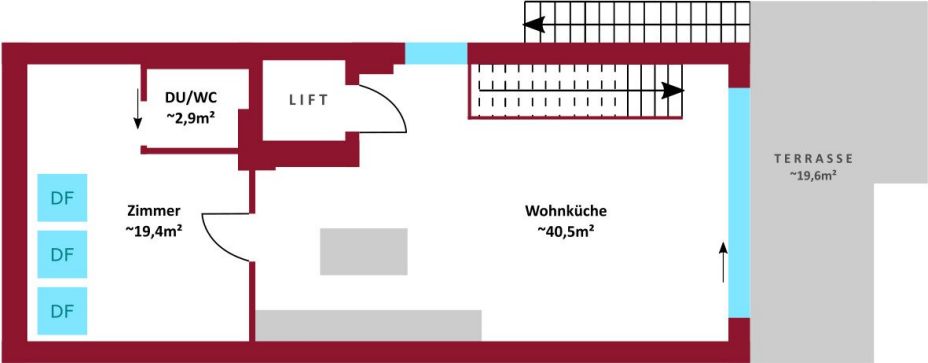


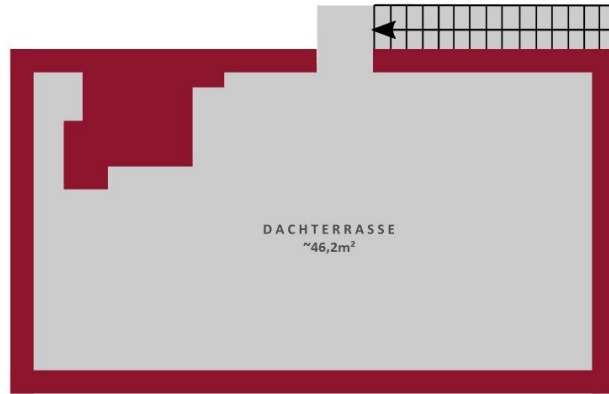


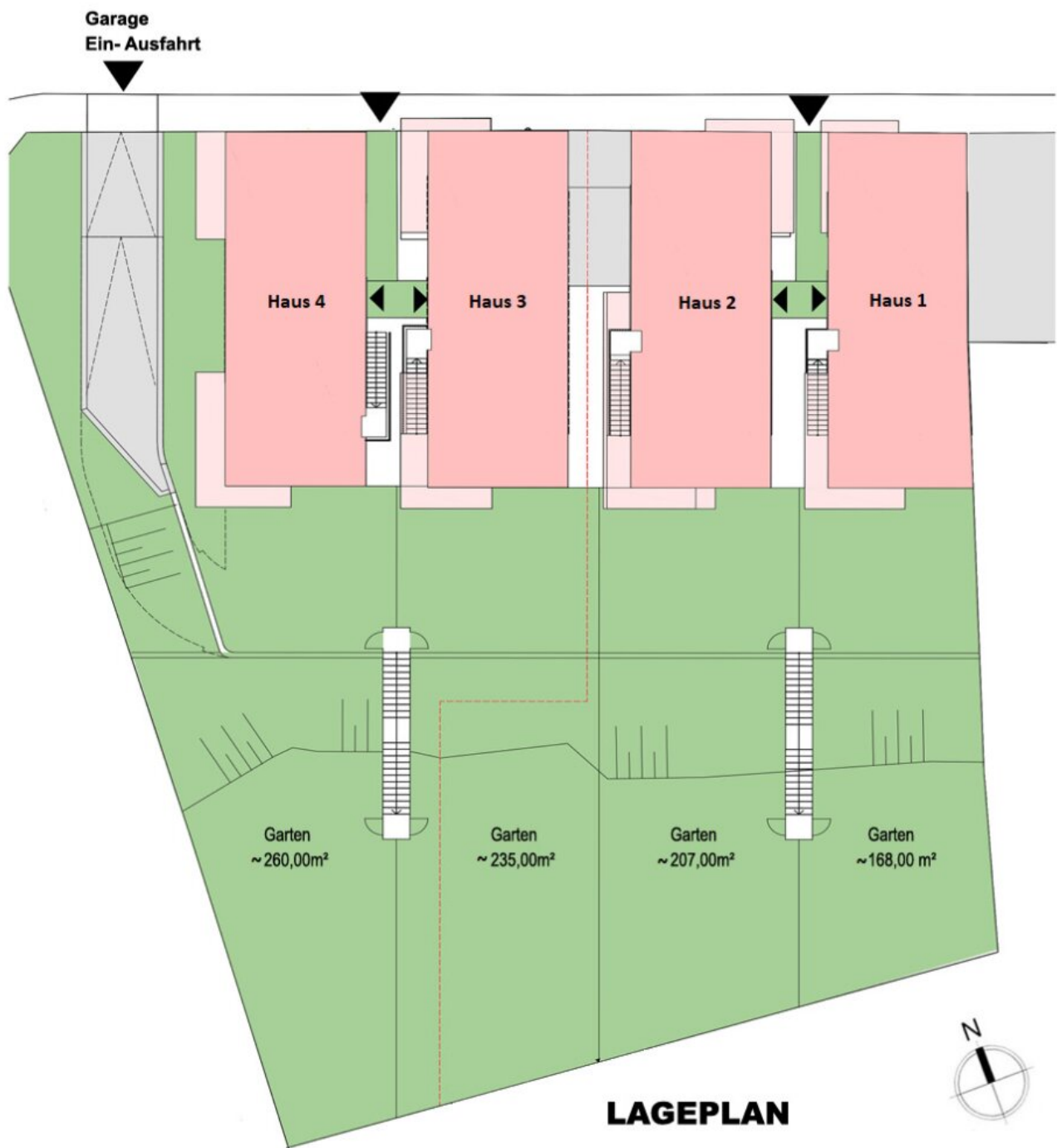












Objektbeschreibung

In einer der **begehrtesten Villengegenden Wiens**, eingebettet in die **sanften Hügel von Mauer** - befindet sich dieses **Wohnbauprojekt der Extraklasse**.

Hier treffen **moderne und zeitlose Architektur auf Ruhe und Noblesse**. Entstanden sind **4 Wohnhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten!**

Weitläufige Gärten, großzügige Terrassen mit Rundum- und Weitblick, hochwertige Ausstattung sowie ein Aufzug direkt in die Wohnung sind nur einige der prägenden Merkmale dieser Liegenschaft, die **modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumplanung** verbinden.

Das Projekt umfasst zwei **eigenständige Grundstücke mit jeweils 2 Häusern**. Die Einheiten unterteilen sich in **Gartenwohnungen sowie Dachgeschoss-Wohnungen** und bieten damit **unterschiedliche Raumkonzepte für individuelle Ansprüche**.

Einige der Highlights dieses exklusiven Projekts sind:

- insgesamt 4 Garten- und 4 Dachgeschoss-Wohnungen
- Aufzüge innerhalb der DG-Wohnungen (Barrierefreiheit!)
- Wohnflächen von ca. 98m² bis ca. 124m²
- 3-4 Zimmer
- Alternativoption: Bei den DG-Wohnungen besteht die Möglichkeit auf 3 bzw. 4 Zimmer, s. dazu Alternativplan
- äußerst weitläufige Gartenflächen bis zu ca. 260m²
- Dachterrassen mit Rundum- und Weitblick ins Grüne

- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Bäder mit Duschen und Badewannen
- Terrassenausgänge mit Schiebeelementen
- elektrische Außenbeschattungen
- Tiefgarage
- Kellerabteile
- Fahrradraum

Die Einheiten im Überblick:

Haus 1:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 97,9m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 168m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 898.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 2,9m²; Terrasse: ca. 20,33m²; Dachterrasse: ca. 44m²; Kaufpreis: 1.098.000,-- Euro

Haus 2:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 102,5m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 207m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 949.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 122,3m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m²; Terrasse: ca. 21,9m²; Dachterrasse: ca. 51,9m²; Kaufpreis: 1.169.000,-- Euro

Haus 3:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,7m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 235m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 969.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 123,8m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 7,9m²; Terrasse: ca. 22,9m²; Dachterrasse: ca. 50,1m²; Kaufpreis: 1.149.000,-- Euro

Haus 4:

- **Top 1:** Wohnfläche: ca. 103,6m²; 3 Zimmer; Garten: ca. 260m²; Terrasse: ca. 15,4m²; Kaufpreis: 998.000,-- Euro
- **Top 2:** Wohnfläche: ca. 118,4m²; 4 Zimmer; Balkon: ca. 8,3m²; Terrasse: ca. 26,9m²; Dachterrasse: ca. 46,2m²; Kaufpreis: 1.199.000,-- Euro

Zu jeder Wohneinheit wird ein **Stellplatz um zusätzlich 40.000,-- Euro** mitverkauft.

Die Lage:

Die Häuser befinden sich in einer der **attraktivsten Wohngegenden Wiens**.

Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zu den **Weinbergen am Maurer Berg** und dem **Naherholungsgebiet des Wienerwalds** aus, während gleichzeitig eine **vorteilhafte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** gewährleistet bleibt.

Rund um den nahegelegenen **Maurer Hauptplatz** stehen sämtliche **Einrichtungen des**

täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, renommierte Bildungseinrichtungen sowie traditionelle Heurige und gehobene Gastronomie.

Eine ideale Kombination aus **Ruhelage, Privatsphäre und toller Infrastruktur** in einer der wertbeständigsten Wohngegenden Wiens.

Bus: 56A und 60A ca. 450m (direkte Anbindung zur U6)

Straßenbahn: 60 ca. 900m (direkte Anbindung zur U4)

Kindergarten: ca. 800m

Volksschule: ca. 750m

Mittelschule: ca. 750m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um KI-generierte Bilder handelt und diese von der tatsächlichen Ausführung abweichen können.

Haus 4/Top 2:

Mit eigenem Liftzugang in der Wohnung!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 118,4 m²** erwartet Sie die **folgende Raumaufteilung:**

Erdgeschoss:

- Vorraum mit Stiegenaufgang zum Obergeschoss

Obergeschoss:

- großzügiges Vorzimmer, von dem aus jeder Raum zentral begehbar ist

- 2 sehr gut geschnittene Schlafzimmer, davon eines mit Ausgang auf den Balkon
- modern verfliesstes Badezimmer mit Badewanne und WC
- Technikraum/Abstellraum
- eigener Liftzugang

Dachgeschoss:

- äußerst geräumige Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, welche zur ca. 46m² großen Dachterrasse führt
- ein weiteres Zimmer, das als Schlafzimmer oder separate Küche genutzt werden kann (s. Alternativplan)
- eigener Liftzugang
- modern verfliesstes Badezimmer mit Dusche und WC

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder nicht unbedingt die jeweilige Wohnung darstellen.

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

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 <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
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap