

## **Stilvolle Balkonwohnung in traumhafter Grünruhelage**



**Objektnummer: 5612/397**

**Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 89,71 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,70                           |
| Kaufpreis:                    | 699.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate**

WI-RE Immobilienmakler  
Börsegasse 12 / M1  
1010 Wien

T +43 1 512 22 27







  
WIENER IMMOBILIEN  
REAL ESTATE

Börsegasse 12/M1 - 1010 Wien  
T: +43 1 512 22 27

*Wohnungen im Grünen.  
Green Essence Mauerwald.*

office@wi.immo  
www.wi.immo



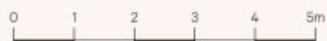
**SILVESTER FRÜCHTL-GASSE 21**  
1230 WIEN

### TOP 4

|             |          |
|-------------|----------|
| ZIMMER      | 17.36 m² |
| BAD/WC      | 7.29 m²  |
| GANG        | 7.62 m²  |
| WC          | 1.32 m²  |
| VORRAUM     | 2.38 m²  |
| ZIMMER      | 12.16 m² |
| ABSTELLRAUM | 1.80 m²  |
| WOHNKÜCHE   | 39.78 m² |

**WOHNFLÄCHE 89.71 m²**

BALKON 8.00 m²



# Objektbeschreibung

## Exklusives Neubauprojekt in privilegierter Grünlage nahe dem Maurerwald

In einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens, unmittelbar am idyllischen Maurerwald, entstand dieses soeben fertiggestellte Wohnprojekt, das höchsten Ansprüchen an Wohnqualität und Lebensstil gerecht wird. Eingebettet in eine malerische Umgebung aus weitläufigen Wiesen und gewachsenem Baumbestand eröffnet sich hier ein Rückzugsort von außergewöhnlicher Ruhe und Eleganz.

Die stilvolle, überschaubare Wohnungseigentumsgemeinschaft mit lediglich **sechs** Einheiten garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität. Großzügige Freiflächen, durchdachte Architektur und die harmonische Einbindung in die natürliche Umgebung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie entspannend ist.

Fernab der Hektik der Innenstadt und doch hervorragend angebunden, vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten: naturnahes Wohnen in absoluter Ruhe sowie urbanen Komfort in greifbarer Nähe. Ein Refugium für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und nachhaltige Lebensqualität.

## Lage

Die Silvester-Fruchtl-Gasse überzeugt durch ihre begehrte Grünruhelage im charmanten Ortsteil Mauer. Umgeben von zahlreichen Grünflächen und Erholungsgebieten genießen Sie hier naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch Buslinien, die Straßenbahnlinie 60 sowie die nahegelegene S-Bahn ist auch die öffentliche Anbindung ausgezeichnet – ideal für alle, die Ruhe und Natur mit urbanem Komfort verbinden möchten.

## Stilvolle Balkonwohnung in traumhafter Grünruhelage

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit modernem Wohnkomfort, großzügigen Freiflächen und einer herrlich ruhigen Grünlage. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit eleganter Wohnküche bietet direkten Zugang zum großzügigen Balkon mit schönem Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen und Genießen.

Edler Parkettboden, stilvolle Bäder mit hochwertigem Feinsteinzeug sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster unterstreichen die exklusive Ausstattung. Außenjalousien, Fußbodenheizung und eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgen zusätzlich für höchsten Wohnkomfort.

## **Die Wohnung**

- + 1 großzügige Wohnküche mit Panoramafenster
- + 2 Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Fenster, Wanne & Toilette
- + Separate Toilette mit Handwaschbecken
- + Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Balkon

## **Die Ausstattung**

- + Eichen Parkettboden
- + Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- + Kellerabteil
- + Heizung via Luftwärmepumpe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap