

**STILVOLLES DACHGESCHOSSWOHNEN MIT GRÜNBLICK
– RUND 179 M² GESAMTFLÄCHE MIT 65 M² TERRASSEN
IN WIEN-MAUER ZU KAUFEN!**



Objektnummer: 338618762

Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

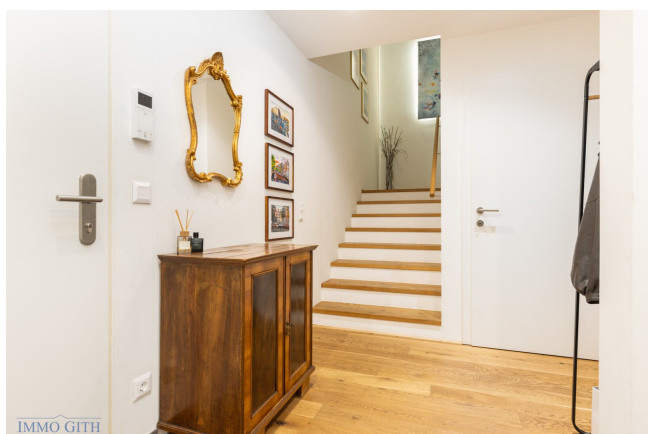
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,00 m²
Nutzfläche:	179,00 m²
Gesamtfläche:	188,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	37,75 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	748.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.580,45 €
Betriebskosten:	223,02 €
USt.:	22,30 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

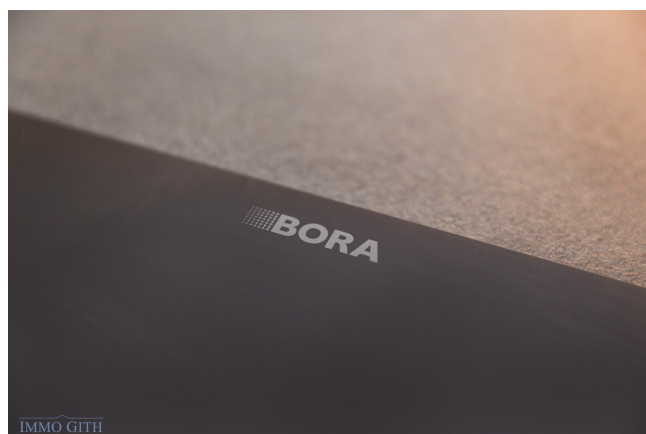
























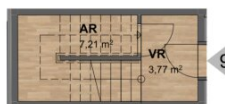








1230 WIEN, SPEISINGERSTRASSE 215



TOP 09 - 1.OG



TOP 09 - Lage 1.OG



TOP 09 - Lage 2.OG

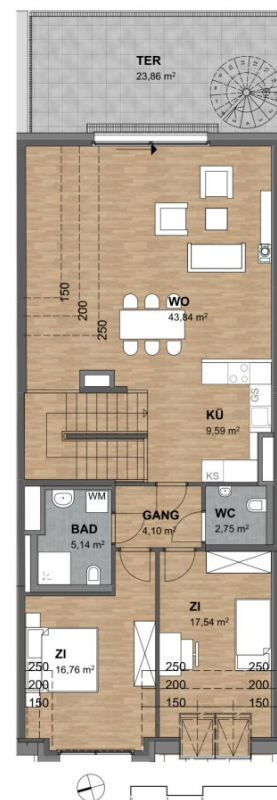
Raumaufstellung TOP 9 - 1./2. OG

1.OG		
Vorraum	3,77	m²
Abstellraum	7,21	m²
Wohnnutzfläche 1.OG	10,98	m²

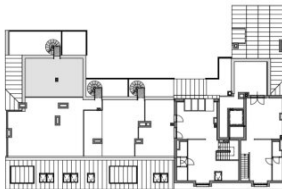
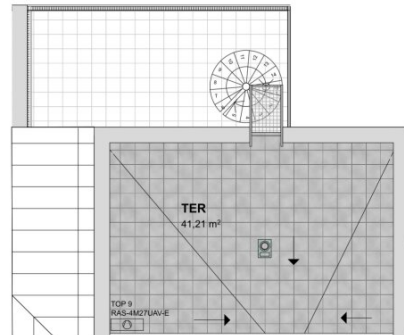
2.OG		
Küche	9,59	m²
Wohnzimmer	43,84	m²
Zimmer	17,54	m²
Zimmer	16,76	m²
Gang	4,10	m²
Bad	5,14	m²
WC	2,75	m²
Wohnnutzfläche 2.OG	99,72	m²

Wohnnutzfläche gesamt **110,70** m²

Terrasse	23,86	m²
Dachterrasse	41,21	m²



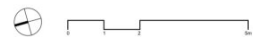
1230 WIEN, SPEISINGERSTRASSE 215



TOP 09 - Dachterrasse

Verkaufsplan Dachterrasse TOP 09

IMMO GTH



Stand: 28.02.17

Die Rohbaumaße sind zum Bestellen von Einbaumöbel ungeeignet. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen lediglich der Illustration! Unverbindliche Plankopie! Änderungen vorbehalten!

Objektbeschreibung

**STILVOLLES DACHGESCHOSSWOHNEN MIT GRÜNBlick – RUND 179 M²
GESAMTFLÄCHE MIT 65 M² TERRASSEN IN WIEN-MAUER ZU KAUFEN!**

DIE WOHNUNG:

Diese moderne Dachgeschosswohnung bietet rund **179 m² Gesamtfläche**. Diese setzt sich aus **ca. 114 m² Wohnfläche** sowie **ca. 65 m² Terrassenfläche** zusammen. Damit bietet die Wohnung nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch außergewöhnlich viel Freifläche – ein echtes Highlight in Wien-Mauer.

Bereits der Zugang zur Wohnung hebt sich deutlich von klassischen Grundrissen ab: Über einen **eigenen Eingangsbereich** mit großzügigem Vorraum, Platz für **Garderobe und Stauraum** sowie einem praktischen **Abstellraum** entsteht ein angenehmes Haus-im-Haus-Gefühl. Der eigentliche Wohnbereich befindet sich darüber und wird über eine **innenliegende Treppe** erreicht.

Das Herzstück der Wohnung ist der **helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche**. Große Fensterflächen, eine schöne Raumhöhe und der direkte Ausgang auf die Terrasse sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl. Die Küche ist modern, gut integriert und bietet ausreichend Arbeitsfläche für den Alltag ebenso wie für Gäste.

Besonders überzeugend sind die **beiden Terrassen**: Eine Terrasse befindet sich direkt auf Wohnebene, die zweite ist als Dachterrasse ausgeführt. Zusammen stehen ca. 65 m² Freifläche mit schönem **Grünblick** zur Verfügung – ideal für Lounge, Esstisch, Pflanzen, Sonnenliegen oder entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über **2 gut nutzbare Schlafzimmer**, ein **modernes Badezimmer** mit Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzliches **separates WC mit Handwaschbecken**.

Auch die Ausstattung entspricht einem hochwertigen, zeitgemäßen Wohnstandard: **Fußbodenheizung, Klimaanlage**, Parkettboden, außenliegender Sonnenschutz, **Personenaufzug** und ein neuwertiger Gesamtzustand sorgen für Komfort und Qualität.

Zur Wohnung gehören außerdem **2 Kellerabteile**. Im Haus stehen ein Fahrradraum, ein Kinderwagenabstellraum sowie ein kleiner **allgemeiner Gartenbereich** zur Verfügung. Ein **Tiefgaragenstellplatz** ist bereits **im Kaufpreis inkludiert**; ein **weiterer Stellplatz kann bei Bedarf angemietet** werden.

Die Wohnung ist ab Juli 2026 beziehbar.

DIE LAGE:

Die Lage in der Speisinger Straße verbindet **ruhiges Wohnen, viel Grün und eine sehr gute Infrastruktur**. Mauer zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Liesings und überzeugt durch seinen gewachsenen, angenehmen Charakter sowie die Nähe zu zahlreichen Erholungsflächen.

Die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Die **Straßenbahnlinie** 60 sowie die **Buslinien** 56A und 60A sind rasch erreichbar und bieten eine praktische Verbindung Richtung Hietzing, zur **U4** sowie innerhalb des Bezirks. Auch die **Schnellbahn** ist gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Der Maurerwald sowie umliegende Parks und Grünflächen bieten zusätzlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Lage eignet sich ideal für alle, die ruhig und grün wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege im Alltag verzichten zu müssen.

DIE KOSTEN:

Kaufpreis inkl. Tiefgaragenstellplatz: **€ 748.000,--**

Betriebskosten (Wohnung & Stellplatz): **€ 245,32 / Monat brutto**

Reparatur-Rücklage: **€ 146,81 / Monat**

Vermittlungshonorar: **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt**

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Roland Gith: [0676 / 938 14 29](tel:06769381429) oder office@immo-gith.at

Die Vermarktung erfolgt in Kooperation mit der Wohnsalon Immobilien GmbH als Co-Exklusiv-Partner.

IMMO-GITH ist für den Verkäufer und den Interessenten als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap