

**Gartenwohnung in Mauer mit Terrasse, historischem  
Salettl und 4-5 Zimmer-Potential**



**Objektnummer: 899**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,33 €
<b>USt.:</b>	16,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH















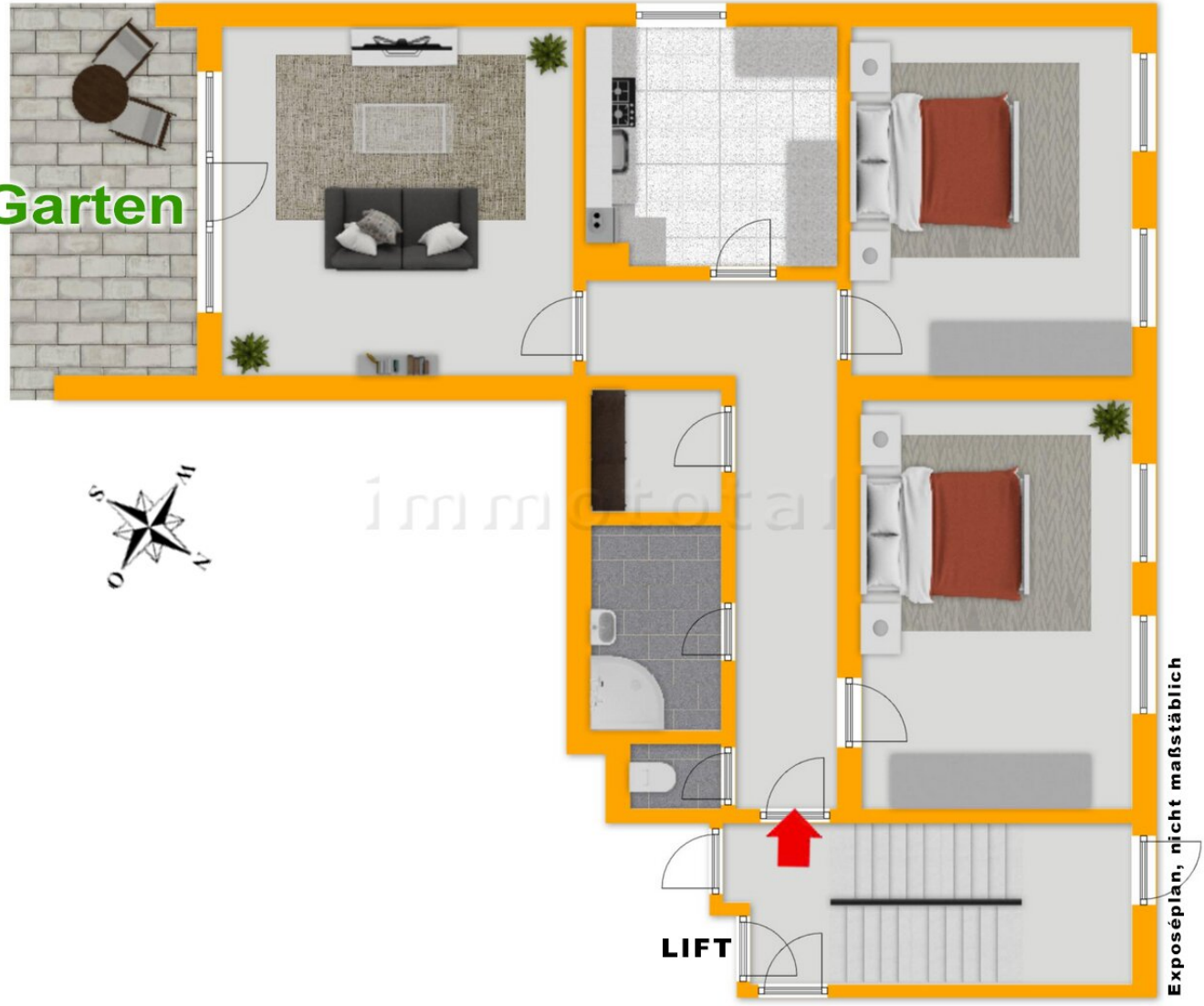
Garten



immototal

LIFT

Exposéplan, nicht maßstäblich





## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Mauers, nur wenige Gehminuten vom Maurer Hauptplatz entfernt, gelangt diese außergewöhnliche **Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse, Eigengarten und historischem Gartenhäuschen** zum Verkauf.

Ein besonderes Highlight der ~98 m<sup>2</sup> Wohnung (inkl. ~7 m<sup>2</sup> Loggia) ist das **südseitig orientierte Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und zum Garten**. Durch die sonnige Ausrichtung entsteht eine außergewöhnlich helle und freundliche Wohnatmosphäre mit starker Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die Wohnhausanlage wurde in den letzten Jahren **umfassend thermisch und technisch generalsaniert (THEWOSAN)**. Dadurch profitiert die Liegenschaft heute nicht nur von einer modernen, gepflegten Außenerscheinung, sondern auch von deutlich verbesserten **energetischen Eigenschaften und langfristiger Werthaltigkeit**.

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### **AUSSTATTUNG:**

Die Wohnung verfügt derzeit über ein äußerst großzügiges und gut nutzbares 3-Zimmer-Layout mit separater Küche und klassischer Raumaufteilung.

- 22 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit südseitiger Ausrichtung
- zwei weitere Zimmer (21 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>)
- separate, gepflegte (ältere) Einbauküche
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

- Abstellraum.
- **HEIZUNG:** Vaillant Gas-Etagenheizung mittels Radiatoren
- **BÖDEN:** Stabparkettböden, Fliesen
- moderne 3-fach-verglaste Fenster,
- außenliegende **BESCHATTUNG** mit Jalousien, elektrischer Markise (Gartenterrasse)

#### **GRUNDRISS-POTENTIAL:**

Die Wohnung bietet ein außergewöhnlich attraktives Entwicklungspotential: Durch eine Verlegung der Küchenanschlüsse in das angrenzende Wohnzimmer könnte eine moderne Wohnküche mit direktem Bezug zur Terrasse und zum Garten geschaffen werden. Die bestehende Küche ließe sich dadurch als zusätzliches Zimmer nutzen, wodurch bereits ein **attraktives 4-Zimmer-Layout realisierbar** wäre.

Darüber hinaus zeigt bereits der ursprüngliche Grundriss, dass das derzeit größte Zimmer aufgrund seiner Größe und Fensteranordnung zusätzlich in zwei separate Kabinette (zu je 10 m<sup>2</sup>) geteilt werden könnte. Dadurch wäre - je nach individuellem Wohnbedarf - sogar ein **seltene 5-Zimmer-Layout** denkbar.

#### **TERRASSE, GARTEN & HISTORISCHES GARTENSALETTL:**

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige südseitige Terrasse (32 m<sup>2</sup>) mit direktem Übergang in den Gartenbereich (53 m<sup>2</sup>).

Der Garten bietet auch ein **seltene historisches Detail:** ein charmantes Gartensalettl, das bereits vor Errichtung der heutigen Wohnhausanlage bestand und vom damaligen Bauträger **aufgrund seines besonderen Charakters bewusst erhalten wurde.**

Das historische Gartenhäuschen **wird gemeinsam mit der benachbarten Gartenwohnung genutzt** und verfügt über einen gemeinsamen Eingang sowie jeweils **separat nutzbare**

**Räume.** Ob als Stauraum, Hobbybereich oder atmosphärischer Rückzugsort - dieses charmante Zusatzasset verleiht der Liegenschaft eine besondere Individualität, die heute nur noch selten zu finden ist.

Zusätzlich befindet sich im Garten ein **kleiner angelegter Biotop-Bereich mit Wasserpflanzen**, der die ruhige und naturnahe Atmosphäre der Wohnung zusätzlich unterstreicht.

#### **ATTRAKTIVER FINANZIERUNGSVORTEIL:**

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung liegt in der **Möglichkeit der Übernahme eines bestehenden Sanierungsdarlehens** mit außergewöhnlich günstigem Fixzinssatz von lediglich 1,652 %.

Der aktuell noch offene Darlehensanteil beträgt rund EUR 52.000,- und **reduziert bei lastenfreiem Ankauf entsprechend den tatsächlich zu bezahlenden Kaufpreis.**

Gerade für Käufer, **die den Ankauf teilweise finanzieren möchten**, ergibt sich dadurch eine besonders interessante Option: Statt diesen Betrag über einen neuen Bankkredit zu aktuellen Marktkonditionen finanzieren zu müssen, kann das bestehende Darlehen **zu den äußerst günstigen historischen Fixzinsen übernommen werden.**

Alternativ ist selbstverständlich **auch ein lastenfreier Ankauf** der Wohnung möglich.

#### **KELLERABTEIL:**

Ein (im Grundbuch eingetragenes) Kellerabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> ist vorhanden

#### **VERKEHRSANBINDUNG:**

Straßenbahnlinie 60 ca. 600 m

Buslinie 60A ca. 150 m

Lokalbahnstation Atzgersdorf (S1,S2,S3;S4) ca. 1,1 km entfernt

#### **INFRASTRUKTUR:**

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine sehr gute Infrastruktur.

## **MÖBLIERUNG:**

Die Wohnung wird geräumt übergeben wie besichtigt (inkl. Küche und Badezimmer).

## **BEZIEHBAR:**

nach abhandlungsgerichtlicher Genehmigung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

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

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap