

# NEUSTART in Mauer - Singles & Paartraum mit Gartenzugang | barrierefreier Zugang



Wohnsalon & offene Küche VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 5597/348**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,90 €
<b>USt.:</b>	22,55 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inklusive Heizung und Warmwasser: derzeit EUR 155,80/Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

























Wohnzimmer	29,03 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,93 m <sup>2</sup>
Küche	5,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,33 m <sup>2</sup>
Flur	2,08 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,17 m <sup>2</sup>
AR	1,63 m <sup>2</sup>
AR	1,60 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,28 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben





Wohnzimmer	29,03 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,93 m <sup>2</sup>
Küche	5,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,33 m <sup>2</sup>
Flur	2,08 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,17 m <sup>2</sup>
AR	1,63 m <sup>2</sup>
AR	1,60 m <sup>2</sup>
WC	1,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>73,28 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Circa-Angaben



## Objektbeschreibung

**Terrassenwohnung mit Gartenblick/nutzung (nicht von der Straße einsehbar)  
Top Zustand - sofort beziehbar**

**Nutzen Sie den folgenden link hier: [Rundgang durch die Wohnung](#)**

**AKTUELLER HINWEIS:** Sie kaufen zum 1.Mal eine Immobilie, die ein dringendes Wohnbedürfnis deckt & Ihr zukünftiger Hauptwohnsitz sein wird? Beachten Sie hierzu die **TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG!** Gerne stehe ich beratend zur Seite!

Erleben Sie urbanes Wohnen kombiniert mit der Ruhe der Natur in dieser **bezaubernden Erdgeschosswohnung** - welche in den Garten der Wohnanlage ausgerichtet ist. Die **westseitige Terrasse** bietet nicht nur einen atemberaubenden Blick in den großen **Gemeinschaftsgarten**, sondern auch den perfekten Ort, um sonnige Nachmittage zu genießen. Für **Kinder oder Enkelkinder** eine tolle Möglichkeit einfach hinauszulaufen.

Die Lage könnte nicht besser sein – eingebettet in die **Ruhelage von Wien Mauer**, in unmittelbarer Nähe zur **Perchtoldsdorfer Haide** und dem **lebendigen Maurer Hauptplatz**. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung punktet nicht nur mit ihrer idyllischen Umgebung, sondern auch mit **durchdachter Raumaufteilung**.

Die Küche befindet sich **als Wohnküche** im großem Wohnbereich mit Terrassenausgang, während das **großzügige Badezimmer** mit Wanne und Waschmaschinenanschluss für entspannte Wellnessmomente sorgt. Das geräumige Vorzimmer verleiht der Wohnung einen einladenden Charakter, und die **beiden Abstellräume** bieten praktischen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Ihr **Kellerabteil** ist ein zusätzliches Lager für Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden.

Die charmante Wohnung präsentiert sich in einem Zustand, der wenig Wünsche offen lässt – **besonders gepflegt und sofort bezugsbereit**. Der innenliegende Sonnenschutz sorgt für angenehmes Abdunkeln im Sommer und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Die Garage im Haus bietet derzeit keinen freien Stellplatz, auf Anfrage jedoch eventuell in Zukunft.

### **Eckdaten zum Grundriss & Infos**

- Küche
- 2 Zimmer (westseitig)
- Terrasse
- Badezimmer (Wanne & Waschmaschinenanschluss, WC)
- 2 WCs

- Vorraum
- 2 Abstellräume
- Kellerabteil
- Sicherheitstüre
- Baujahr 1997
- Die Wohnung kann nicht von der Straße begangen werden (dh nur über das Stiegenhaus, die Fenster und die Terrasse sind auf die Gartenseite der Anlage ausgerichtet)
- Man gelangt in die Wohnung ohne Barriere mit dem Fahrstuhl, dh man muss keine Stiegen nutzen
- **Heizkosten & Warmwasser** werden über die Betriebskosten vorgeschrieben (zusätzlich)
- **Busanbindung** Linien 56A, 60A und Straßenbahnlinie 60 vom Maurer Hauptplatz
- Die Wohnung wird **unmöbliert** (mit Bad & Küche) verkauft.

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Ich freue mich auf Ihre ANFRAGE!**

(c) Property Photos GmbH  
(c) Martin Gröbner

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap