

**RESERVIERT! Wenn Sie eine hochwertige Wohnimmobilie mit dem Reiz des Besonderen in bester Lage Wiens suchen, dann sind Sie hier genau richtig.**



**Objektnummer: 469**

**Eine Immobilie von MROOM Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Im Gereute
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	9,49 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	685.000,00 €
Betriebskosten:	205,00 €
USt.:	20,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

MROOM Immobilien GmbH

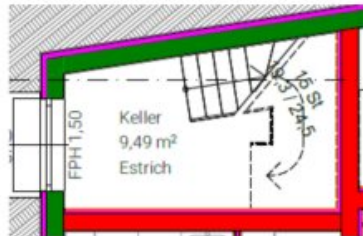




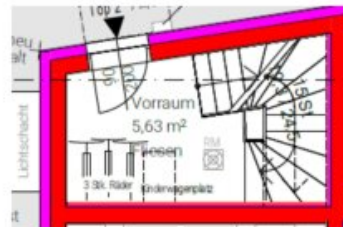


**Top 2**  
 72, 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 22,48 m<sup>2</sup> Balkon

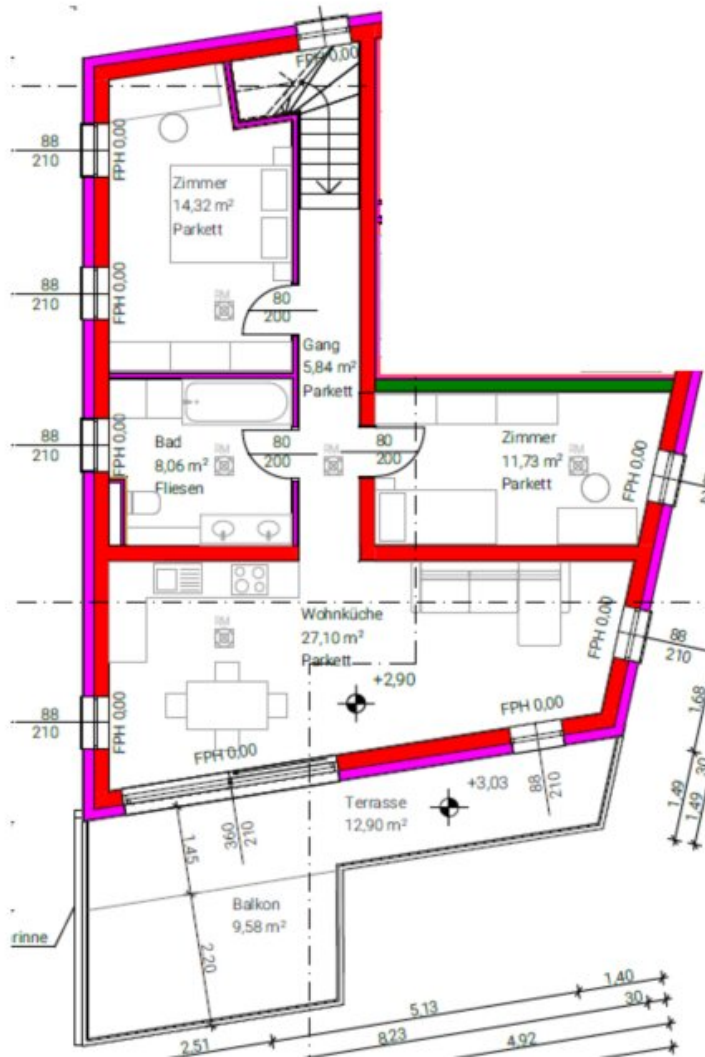
UG:



EG:



1.OG:



Änderungen sowie Irrtum vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Wohnen an einem der begehrtesten Plätze von Mauer in unmittelbarer Umgebung der weitläufigen Weinberge.

An diesem exquisiten Platz entsteht ein fantastisches kleines Neubauprojekt mit gesamt nur 4 Wohneinheiten in den Größen von ca. 63 bis 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigen Außenflächen wie Balkon, Terrasse, Dachterrasse sowie Eigengarten.

Das besondere an diesen Wohneinheiten ist die direkte Begehbarkeit jeder Wohnung über einen eigenen Eingang im Erdgeschoss. Dadurch ist ein Maximum an Privatheit gegeben und es entfallen hohe Kosten im Betrieb für die Instandhaltung sowie Reinigung eines allgemeinen Stiegenhauses. Zudem kann in zwei der vier Tops über die "private" Stiegenanlage der Kellerraum direkt erreicht werden. In Top 2 auch ohne die Wohnung verlassen zu müssen.

Ein Komfort, der seiner gleichen Sucht und für normalerweise nur im eigenen Haus zu finden ist.

**Top 2, UG - 1.OG, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 22 m<sup>2</sup>, Keller ca. 9 m<sup>2</sup>**

UG: Keller ca. 9,49 m<sup>2</sup>

EG: Eingang, Vorraum, Stiegenanlage

1.OG: 2 Zimmer ca. 11,7 und 14,3 m<sup>2</sup>, Gang, Badezimmer mit Fenster, Wanne oder Dusche möglich,

Wohnraum mit großem Glaselement zum Balkon hin, ca. 22 m<sup>2</sup> Terrasse mit herrlichem Weitblick in die grüne Umgebung

Besonders erwähnenswert sind bei dieser Top die bodentiefen Fenster die noch mehr natürliche Belichtung in der Wohnung ermöglichen und den Wohlfühlfaktor positiv beeinflussen.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig in hochwertiger Ausstattung an die Käufer übergeben.

Das Wohnprojekt ist bereits baugenehmigt.

Zögern sie nicht, wir freuen uns auf ihre Anfrage!

Ihre Wünsche zur individuellen Wohnraumgestaltung sind uns ein wichtiges Anliegen. Gerne sprechen wir mit Ihnen persönlich über Ihre Vorstellungen. Gerade vor Baubeginn oder in der Anfangs-Bauphase können individuelle Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt werden - manches davon sogar kostenfrei.

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 <1.750m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap