

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



Objektnummer: 468

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:	62,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	59,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	593.000,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
USt.:	17,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

MROOM Immobilien GmbH

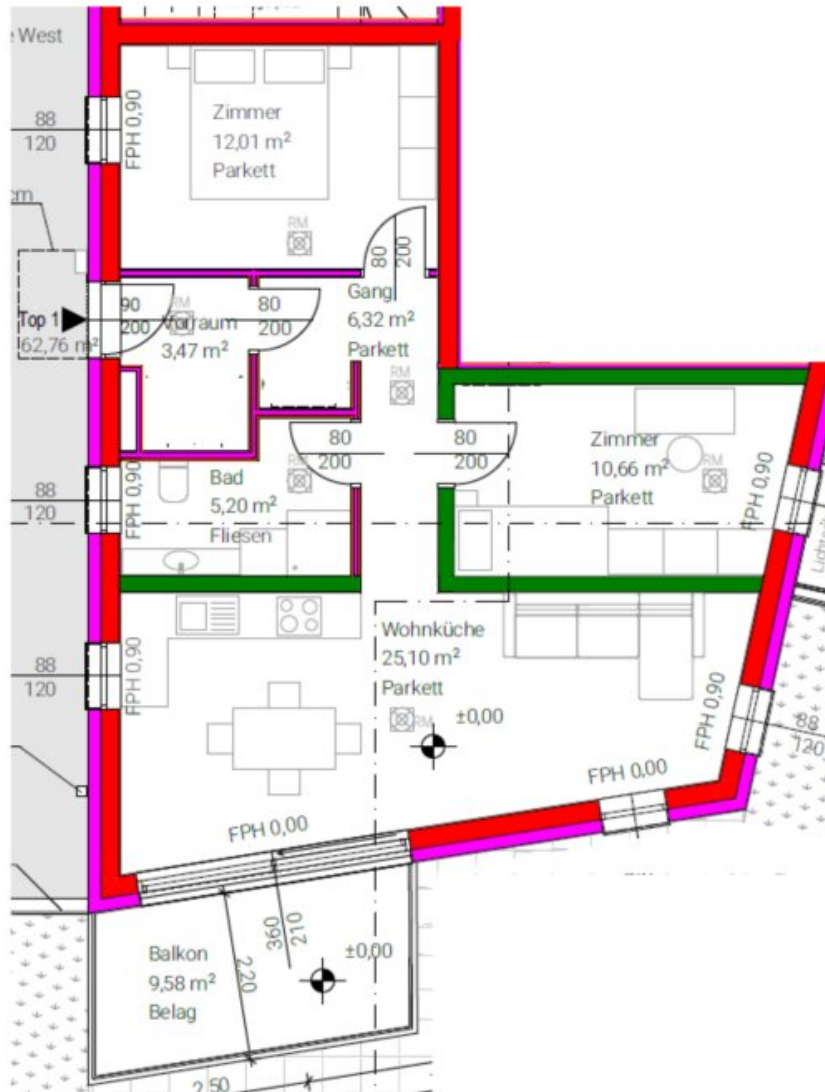








Top 1
EG, 62,76 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 9,58 m² Balkon

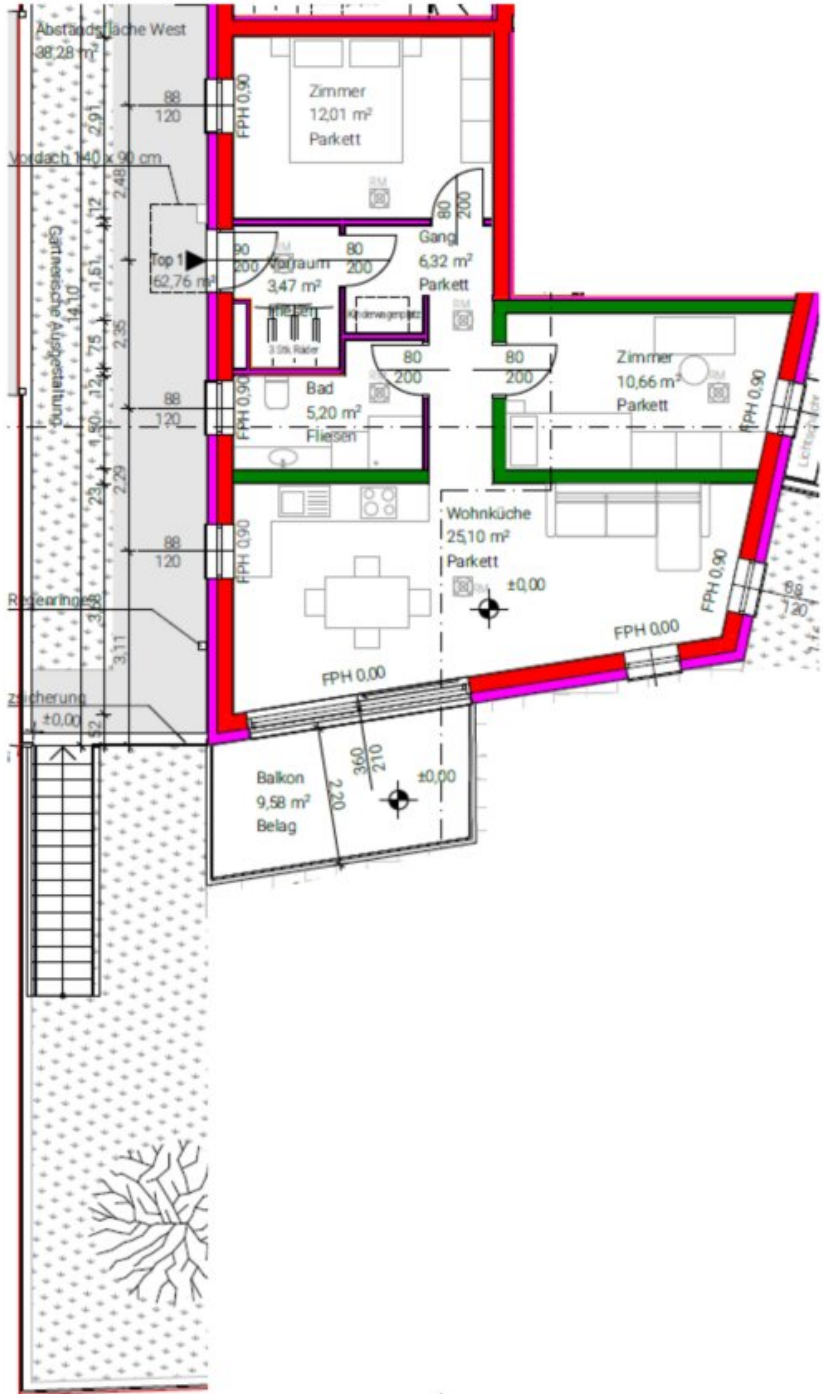


Änderungen sowie Irrtum vorbehalten.





Top 1
EG, 62,76 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 9,58 m² Balkon



Änderungen sowie Irrtum vorbehalten.



Objektbeschreibung

An diesem exquisiten Platz entsteht ein fantastisches kleines Neubauprojekt mit gesamt nur 4 Wohneinheiten in den Größen von ca. 63 bis 103 m² 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.

Top 1, Balkonwohnung

Wohnfläche ca. 62,76 m² - 3 Zimmer - ca. 9,58 m² Balkon

EG:

Eingang, Vorraum, Gang, Zimmer ca. 12,01 m²,

Wohnküche mit großzügiger Glasfläche zum Balkon hin,

Zimmer ca. 10,6 m², Badezimmer mit Dusche, Fenster und Toilette

Der großzügige Balkon mit knapp 10 m² in Richtung Gartenseite bietet einen herrlichen Grünblick in die weitere Umgebung sowie in die benachbarten, gepflegten Gärten.

Besonders hervorzuheben ist der knapp 60 m² große Eigengarten der dieser Wohnung zugeordnet ist. Wer wünscht sich nicht eine eigene Grünfläche in Bestlage welche ausreichend Platz zum Entspannen, Garteln Grillen etc. bietet und dennoch nicht zu groß ist und damit die Pflege überschaubar bleibt.

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

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.

Das Wohnprojekt ist bereits baugenehmigt.

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