

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



Objektnummer: 467

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:	87,52 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	821.500,00 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	24,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

MROOM Immobilien GmbH



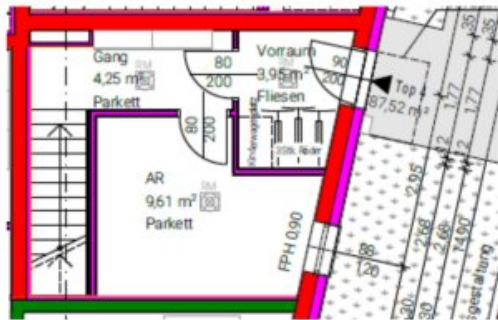




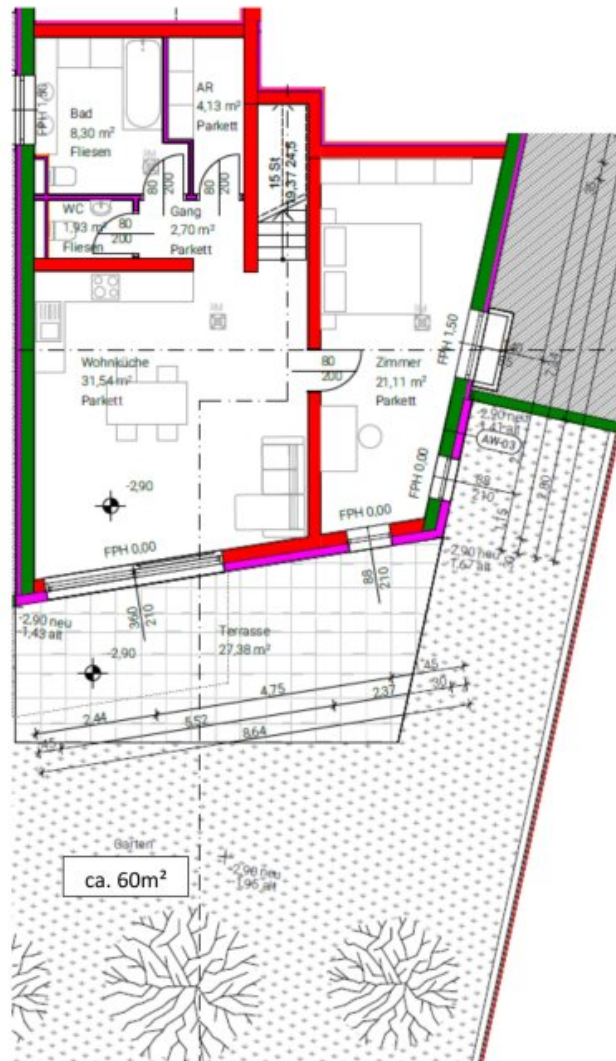
Top 4, ca. 87,5 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ca. 27 m² Terrasse, ca. 60 m² Eigengarten



EG:



UG/ Gartengeschoss:



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 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 4, Gartenwohnung EG - UG

Wohnfläche ca. 87,5 m² - 3 Zimmer

EG:

Eingang, Vorraum, Zimmer ca. 9,6 m², Gang- Stiegenanlage

Gartengeschoss:

geräumige Wohnküche mit großzügiger Glasfläche, Zimmer ca. 21 m², Badezimmer ca. 8 m² mit Tageslicht, Toilette, Abstellraum.

Die mehr als großzügige Terrasse mit ca. 27 m² sowie der rund 60 m² große vorgelagerte Eigengarten - in Richtung Süden - bieten einen Komfort, der seiner gleichen Sucht und für normalerweise nur im eigenen Haus zu finden ist.

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