

**GARTENBLICK BRINGT SEELENGLÜCK | barrierefreier
Zugang zu gepflegter 2-Zimmerwohnung in Mauer**



Terrassentraum

Objektnummer: 5597/307

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	3,84 m ²
Kaufpreis:	333.000,00 €
Betriebskosten:	200,90 €
USt.:	23,37 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

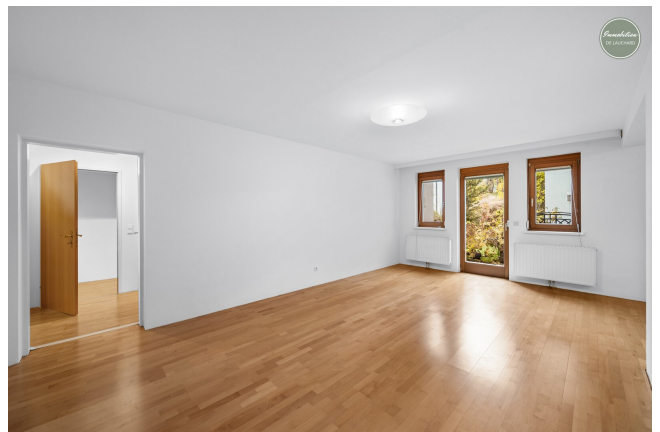
Ihr Ansprechpartner



Denise Lauchard



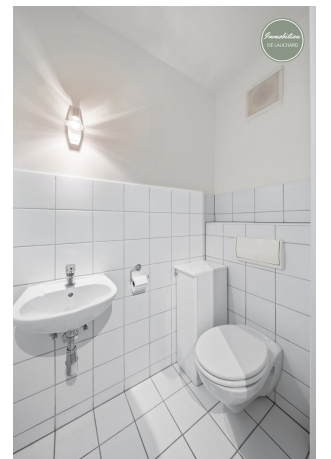


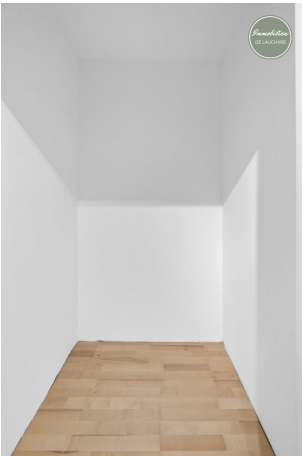


















Wohnzimmer	29,03 m ²
Schlafzimmer	19,93 m ²
Küche	5,90 m ²
Bad	6,33 m ²
Flur	2,08 m ²
Vorraum	5,17 m ²
AR	1,63 m ²
AR	1,60 m ²
WC	1,61 m ²
Gesamt	73,28 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben





Wohnzimmer	29,03 m ²
Schlafzimmer	19,93 m ²
Küche	5,90 m ²
Bad	6,33 m ²
Flur	2,08 m ²
Vorraum	5,17 m ²
AR	1,63 m ²
AR	1,60 m ²
WC	1,61 m ²
Gesamt	73,28 m²

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

- **Busanbindung** Linien 56A, 60A und Straßenbahnlinie 60 vom Maurer Hauptplatz

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein **Energieausweis** wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt, da die Eigentümergemeinschaft sich gegen die Neubeauftragung eines Energieausweises entschieden hat. Es gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. EIN ENERGIEAUSWEIS IST IN ERSTELLUNG. Lauchard Immobilien e.U. übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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