

**Exklusives Wohnen in Bestlage: Helle 4-Zimmer-Wohnung  
mit 157m<sup>2</sup> Garten in 1190 Wien!**



**Objektnummer: 19829**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maulbertschgasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	143,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



















3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER













Maulbertschgasse 7  
1190 Wien

## Top 1 - Erdgeschoss

Wohnfläche 113.43 m<sup>2</sup>  
Loggia-/  
Terrassenflächen 17.32 m<sup>2</sup>  
Garten 143.20 m<sup>2</sup>

1	Terrasse	7.55 m <sup>2</sup>
2	Zimmer 1	16.82 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 2	14.51 m <sup>2</sup>
4	Loggia/Terr.	9.77 m <sup>2</sup>
5	AR	1.65 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	15.80 m <sup>2</sup>
7	Bad	4.68 m <sup>2</sup>
8	Wohnraum	35.25 m <sup>2</sup>
9	WC	2.31 m <sup>2</sup>
10	AR	1.55 m <sup>2</sup>
11	Zimmer 3	17.68 m <sup>2</sup>
12	Bad	4.95 m <sup>2</sup>



A4 M 1:100 0 5



# Objektbeschreibung

## Moderner Neubau in beliebter 'Salmansdorfer' Lage

- mehrere exklusive Eigentumswohnungen
- 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 41 bis 121 m<sup>2</sup>
- Attraktive Balkone, Terrassen und Eigengärten
- Hochwertige Ausstattung
- Gehobenes Lebensgefühl im Cottageviertel
- Hauseigene Tiefgarage
- HWB: 74 kWh/m<sup>2</sup>a

Die lichtdurchfluteten 1- bis 4-Zimmerwohnungen setzen durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachten Grundrisse Maßstäbe in puncto Luxus und Komfort.

Auf den großzügigen Freiflächen mit herrlichem Blick auf die malerische Landschaft lässt sich das schöne Leben in all seinen Facetten auskosten.

Die offene Architektur der Wohnungen korrespondiert geschmackvoll mit der genussreichen Umgebung. Großzügige Verglasungen und fließende Übergänge von der Wohnebene auf die attraktiven Balkone, Terrassen und Eigengärten vermitteln ein von Harmonie geprägtes Wohngefühl.

Auf den Freibereichen gelangen pflegeleichte Betonsteinplatten zum Einsatz, die durch eine hohe Widerstandsfähigkeit punkten. Glasgeländer unterstreichen die zeitlos schöne Eleganz und kreieren in Verbindung mit der Umgebung eine einzigartige Atmosphäre

zum Verweilen und Wohlfühlen.

## Umgebung

In der Metropole Wien dreht sich alles um die perfekte Lage. Nahe der Krottenbachstraße, zwischen den lieblichen Heurigidörfern Salmansdorf und Neustift am Walde herrschen die besten Bedingungen, um das gesamte Potential des begehrten 19. Bezirks auszuschöpfen. In der Nähe findet sich eine gute Auswahl an Nahversorgern, Restaurants, Cafés sowie exzellente Heurige. Auch ein Kindergarten und eine Volksschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark und der Türkenschanzpark sind mit dem Auto in weniger als 5 Minuten erreichbar. Die Buslinie 35A bringt Sie in ca. 20 Minuten zum Bahnhof Spittelau, wo etliche U-Bahn- und S-Bahn-Linien verkehren. Von der Pötzleinsdorfer Straße gelangen Sie mit der Straßenbahnlinie 41 oder mit der Buslinie 40A in nur 20 Minuten direkt zum Schottentor mitten im Stadtzentrum.

Döblings Umgebung eignet sich perfekt um Körper und Geist das ganze Jahr über fit und gesund zu halten. Die nur wenige Fahrminuten entfernte Sportanlage Marswiese am Rande des Wienerwalds bietet zahlreiche

Möglichkeiten Indoor- und Outdoor-Sport auszuüben. Der nahegelegene Cottage Tennisclub verfügt über eine der besten Anlagen Wiens – umgeben von jahrhundertealten Bäumen. Genussreiches finden Bewegungsbegeisterte in den schönen Winzerorten mit Ihrer ausgezeichneten Heurigenkultur. Das Weingut Fuhrgassl-Huber in Neustift am Walde lockt mit prämierten Hausweinen und einem rustikalen Ambiente. Im modernen Klee am Hanslteich können Sie herausragende österreichische Küche mitten in der Natur direkt am Wasser genießen.

## Top 1 im Gartengeschoß

Diese gepflegte Neubauwohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> sowie eine Terrassen/Gartenfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im Erd-/Gartengeschoß und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnküche
- 3 Schlafzimmer



- 2 Bäder mit Toiletten
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste WC
- Terrassen
- Garten

Für jede Wohnung steht ein Garagenplatz im Eigentum um € 30.000 zur Verfügung.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an den RA Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) aus 1010 Wien, Fleischmarkt 1. und die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen und Beglaubigungskosten für den Notar. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar um 0,25% für die Treuhandenschaft.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.450m

Apotheke <1.150m

Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <1.075m  
Universität <3.475m  
Höhere Schule <3.600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.200m  
Bäckerei <1.700m  
Einkaufszentrum <3.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.525m  
Bank <2.525m  
Post <1.150m  
Polizei <3.025m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <3.825m  
Bahnhof <3.750m  
Autobahnanschluss <5.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap