

**Exklusives Wohnen in Wien-Mauer: Traumhafte Wohnung  
mit großzügiger Dachterrasse und Balkon | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22627**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,00 €
<b>USt.:</b>	28,24 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

620/650

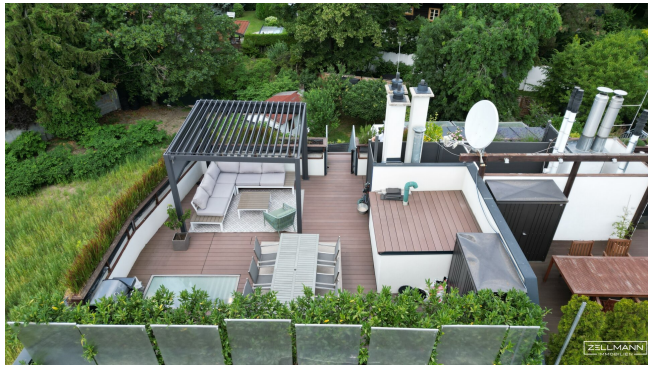
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

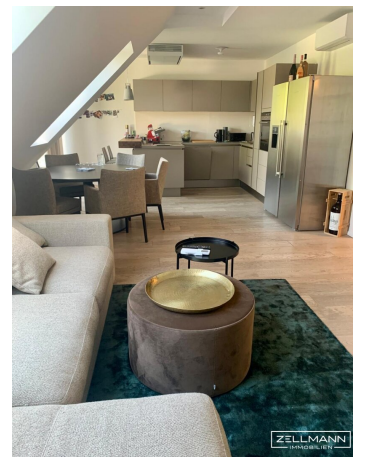
## Ihr Ansprechpartner











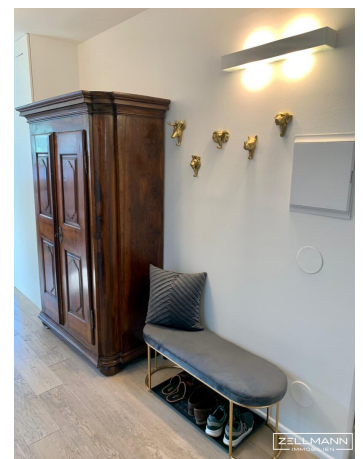




























## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im Herzen von Wien-Mauer, einer charmanten und begehrten Wohngegend, die persönlichen und regionalen Flair bietet. Diese moderne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das zwischen 2011 und 2012 erbaut wurde und mit einem Lift ausgestattet ist. Hier genießen Sie ein gemütliches und stilvolles Wohnambiente.

### Highlights der Wohnung:

- **Großzügige Dachterrasse:** Mit rund 55 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Dachterrasse viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie den Fernblick, starten Sie den Tag mit einem Frühstück im Sonnenschein oder relaxen Sie beim Sonnenuntergang.
- **Zusätzlicher Westbalkon:** Ein weiterer Balkon ergänzt das Angebot und bietet Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen. Genießen Sie den Ausblick auf die Maurer Weingärten
- **Hervorragende Lage:** Die Wohnung liegt nur wenige Schritte vom Maurer Hauptplatz entfernt, der mit seinen kleinen, persönlichen Geschäften und gemütlichen Lokalen zum Verweilen einlädt. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, in unmittelbarer Nähe.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Die praktische Anbindung an Straßenbahn und Busse bringt Sie schnell zur U-Bahn und ins Zentrum von Wien. Mit dem Auto sind Sie rasch bei der SCS und den Autobahnen.

### Raumaufteilung (zentral begehbar):

- **Vorzimmer**
- **Großzügiges Wohnzimmer** mit Ausgang auf den Balkon
- **Offene Küche** mit Cerankochfeld und Markengeräten

- **Helles Schlafzimmer**
- **Drittes Zimmer**, ideal als Kinderzimmer oder Büro
- **Begehbare Schrankraum**
- **Luxuriöses Badezimmer** mit Eckbadewanne, ebener Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und Tageslicht
- **Separate Toilette** mit Waschbecken

#### **Hochwertige Ausstattung:**

- **Fußbodenheizung** mit Gastherme
- **Parkettboden** (teils Eiche gekalkt und geölt der Firma Wohngesund)
- **Exklusive Badezimmerausstattung** von Villeroy & Boch und Grohe
- **Velux Dachfenster** mit Sonnenschutz
- **Sicherheitstüre und Alarmanlage**
- **Warmwasserdusche und Geräteschuppen** auf der Dachterrasse
- **Kellerabteil und Fahrradraum**
- **Moderne Klimaanlage:** Für optimalen Komfort an heißen Tagen



### **Praktische Infrastruktur:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, viele kleine persönliche Geschäfte und Dienstleister für Dinge des täglichen Bedarfs.
- **Kulinarische Vielfalt:** Eine Vielzahl von Lokalen und Heurigen für jeden Geschmack.
- **Bildung und Freizeit:** Kindergärten, Schulen und das Höpflerbad in der Nähe.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheke, Bank und Post sind bequem erreichbar.

### **Zusätzlicher Komfort:**

- **Garagenplatz:** Ihr Auto parken Sie bequem in der hauseigenen Garage. Ein Garagenplatz kostet € 25.000,- zzgl. zum angegebenen Kaufpreis.

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung bietet Ihnen nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch ein außergewöhnliches Ambiente in einer der schönsten Gegenden Wiens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern.

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien-Mauer!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap