

**Parkgarten Mauer - attraktive 4 Zimmer im 1. OG mit  
Balkon sowie Eigengarten**



Ansicht Parkgarten Mauer

**Objektnummer: 345**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.050.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	351,00 €
<b>USt.:</b>	35,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen



immo  
CONCEPT



immo  
CONCEPT



Ein Projekt der

**FENIX**  
Real Estate GmbH



## Maurer Lange Gasse 89 - Tür 2

1. Obergeschoss

117,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 9,33 m<sup>2</sup> Balkon

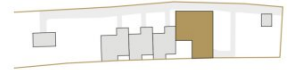
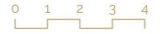
**immo**  
CONCEPT



### Eckdaten

01 Vorraum: 10,72 m <sup>2</sup>	05 Balkon: 9,33 m <sup>2</sup>	09 Gang: 4,64 m <sup>2</sup>
02 Bad: 7,11 m <sup>2</sup>	06 Dusche: 3,80 m <sup>2</sup>	10 Zimmer: 11,76 m <sup>2</sup>
03 WC: 2,06 m <sup>2</sup>	07 Zimmer: 17,51 m <sup>2</sup>	11 Zimmer: 16,46 m <sup>2</sup>
04 Wohnküche: 41,32 m <sup>2</sup>	08 Abstellraum: 1,94 m <sup>2</sup>	

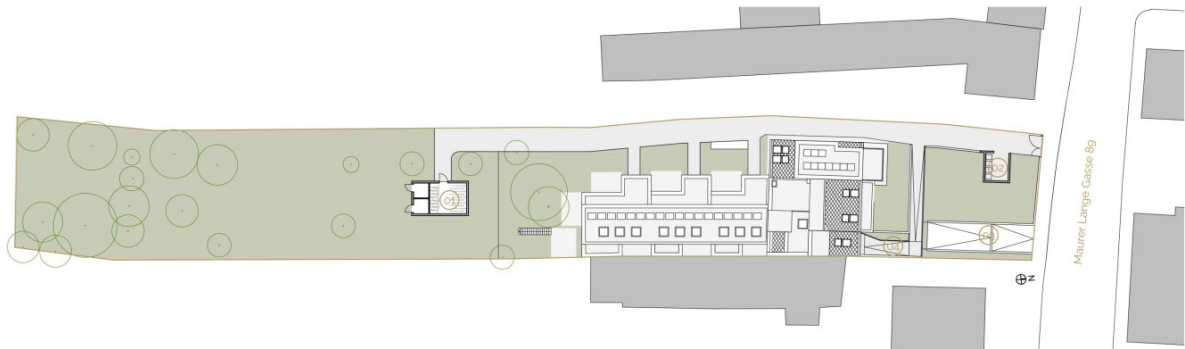
A3 | M 1:100



Die Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. STAND: 19.11.2024 Änderungen vorbehalten!

Maurer Lange Gasse 89

## Maurer Lange Gasse 89 - Lageplan



- 01 Fahrradraum
- 02 Müllraum
- 03 Garageneinfahrt
- 04 Hauseingang

Die Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. STAND: 19.11.2024. Änderungen vorbehalten!

Maurer Lange Gasse 89

Ein Projekt der

**FENIX**  
Real Estate GmbH

immo  
CONCEPT



PARKGARTEN  
MAUER

Stand: 19.11.2024

## Objektbeschreibung

Nahe den Erholungsgebieten Maurer Wald und Lainzer Tiergarten können Sie hier umgeben von viel Grün mit allen Vorzügen der Großstadt in ruhiger Umgebung leben.

In dieser begehrten Gegend entstehen im Wohnprojekt „Parkgarten Mauer“ gesamt nur 6 exklusive Wohneinheiten.

Erleben Sie das „Daheim- Gefühl im Parkgarten Mauer“, wo modernes Wohnen und Komfort im Einklang stehen. Diese fantastische Wohnung präsentiert sich mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung, die viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Garten- und Grünflächen im parkähnlichen Teil der Liegenschaft welche zum gemütlichen Verweilen, Garteln oder für Feste mit seinen Liebsten einladen. Wer wünscht sich das nicht?

Jeder Wohneinheit, welche nicht über direkt angeschlossene Gartenflächen von mehr als 15m<sup>2</sup> verfügt, sind private Gärten von ca. 150 bis 200m<sup>2</sup> fix zugeordnet und im Kaufpreis bereits enthalten. Die Errichtung von Gartenhäusern und privaten Pools könnte noch umgesetzt werden.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht in ihrer Qualität gehobenen und modernen Wohnansprüchen:

- Photovoltaik – Anlage
- Heizen mittels Luftwärmepumpe.  
(zusätzlicher elektrischer Wandheizkörper in den Badezimmern)
- Wohnraumkühlung mittels voll ausgestatteter Multi-Split Klimaanlage
- Großzügige Eigengärten, Terrassen und Balkone bei jeder Einheit
- Exklusive Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen (z.B. 60x60cm) in den Sanitärbereichen



- Bäder mit Badewannen und Duschen mit qualitativ hochwertigen Armaturen
- Qualitativ hochwertige Fenster und Fenstertüren
- Elektrisch bzw. ferngesteuert bedienbare Außenbeschattung (Raffstores oder Rollläden) der Fenster- und Fenstertüren.
- Massive Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Einbruchsschutz WK3.
- TV sowie Internet- Anschlüsse
- Kinderwagenabstellplätze (mit dem Aufzug erreichbar)
- Fahrradabstellplätze
- Einlagerungsräume im Kellergeschoss
- Tiefgaragenplätze

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.

Schließlich hat jeder Mensch andere Ansprüche an seinen individuellen Wohnraum.

Baubeginn Frühjahr 2025.

Sichern sie sich bereits jetzt ihr neues Zuhause in bester zentraler Maurer Lage. Wir beraten Sie gerne zum Objekt sowie zur Kaufabwicklung.

**Etagenwohnung Top 2 - attraktiv wohnen in bester Maurer Lage mit eigenem Garten**

Diese 4 Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss ist ein wahres Wohnjuwel. Der Grundriss der Wohnung ist großzügig angelegt, um für die künftigen Bewohner ein Optimum an neuem Lebensraum zu generieren. Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – hell, freundlich und mit mehreren privaten Außenflächen.

Dieses einmalige Objekt verbindet ästhetische Architektur mit zeitgemäßer Technik und funktionalem Wohnen. So entsteht wertbeständiger, langfristig nutzbarer Wohnraum, der sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientiert.

Wohnen macht hier wirklich Spaß!

- Vorzimmer
- Wohnküche ca. 41 m<sup>2</sup> (noch individuell planbar)
- Masterbedroom mit Duschbad und Toilette
- weitere 2 Zimmer ca. 12 und 16 m<sup>2</sup>
- Geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche  
(noch individuell planbar)
- Toilette
- Abstellraum
- Balkon ca. 9,3 m<sup>2</sup>
- Eigengarten ca. 150 m<sup>2</sup>

Tiefgarage optional möglich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap