

**Parkgarten Mauer - exklusiver Erstbezug - individuell  
planbare 3 Zimmer mit attraktivem Eigengarten**



Ansicht Parkgarten Mauer

**Objektnummer: 344**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	96,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,00 €
<b>USt.:</b>	28,80 €
<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





## Maurer Lange Gasse 89 - Tür 1

Erdgeschoss

96,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 15,52 m<sup>2</sup> Terrasse · 47,38 m<sup>2</sup> Eigengarten

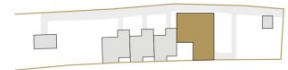


### Eckdaten

01 Vorraum: 10,79 m <sup>2</sup>	05 Terrasse: 15,52 m <sup>2</sup>	09 Abstellraum: 2,51 m <sup>2</sup>
02 Bad: 6,93 m <sup>2</sup>	06 Dusche: 3,17 m <sup>2</sup>	10 Eigengarten: 47,83 m <sup>2</sup>
03 WC: 2,06 m <sup>2</sup>	07 Zimmer: 16,83 m <sup>2</sup>	
04 Wohnküche: 41,28 m <sup>2</sup>	08 Zimmer: 13,31 m <sup>2</sup>	

A3 | M 1:100

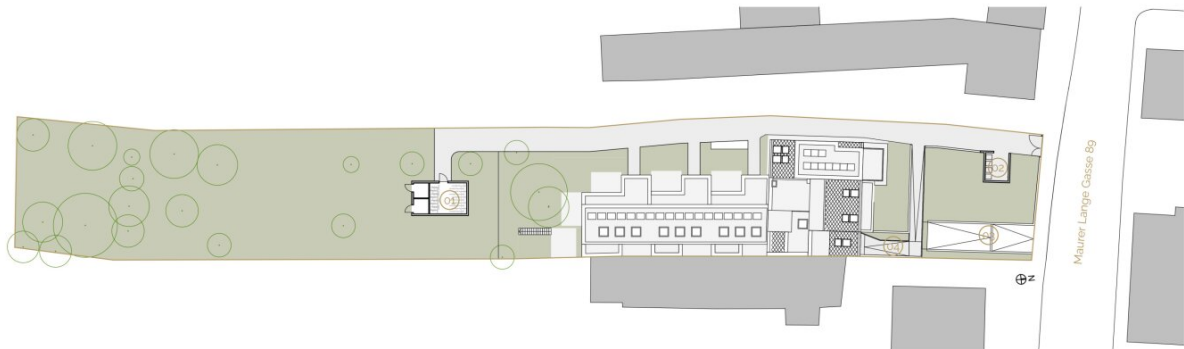
0 1 2 3 4



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 seien 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.

bestmögliche Sicherheit in der Kaufabwicklung nach Bauträgervertragsgesetz (BTVG).

Sicherung durch grundbücherliche Sicherheit und Zahlung nach Ratenplan:

-10 % des Kaufpreises bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung,

-30 % nach Fertigstellung des Rohbaus und des Daches,

-20 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen,

-12 % nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung

-17 % nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes,

-9 % nach Fertigstellung der Gesamtanlage

-2% nach Ablauf von drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Verkäufer allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine entsprechende Sicherstellung iSd BTVG absichert.

### **individuell planbare Gartenwohnung Top 1 - exklusiv wohnen in Top zentraler Maurer Lage mit eigenem Garten**

Diese 3 Zimmer Gartenwohnung 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)
- 2 Zimmer ca. 13 bis 17m<sup>2</sup>
- Geräumiges Badezimmer mit Wanne und Dusche

(noch individuell planbar)

- Toilette
- Abstellraum
- Terrasse ca. 15,5 m<sup>2</sup>
- Eigengarten ca. 47 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