

**Traumwohnung mit 67m² Sonnenterrasse | 4 Zimmer |
Sauna | TG-Stellplatz | Nähe Schloss Laudon**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6819/324

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauerbachstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,67 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 111,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	321,64 €
USt.:	32,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



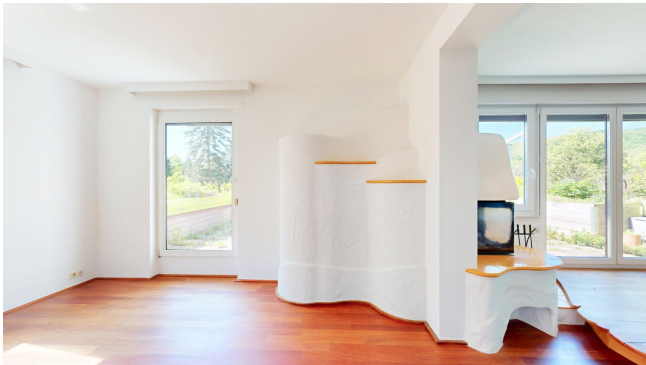
Alexander Kratzer

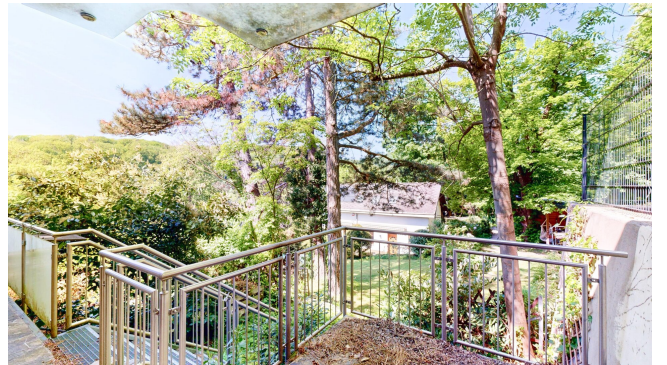
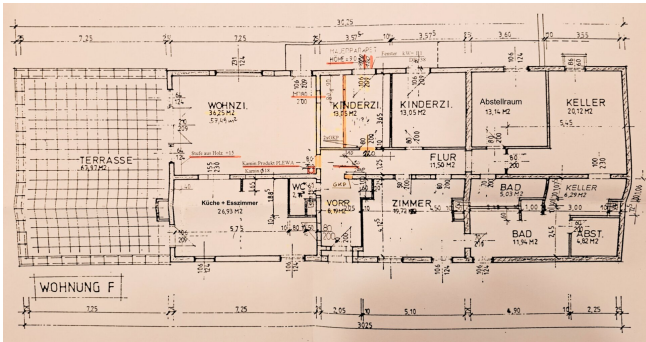
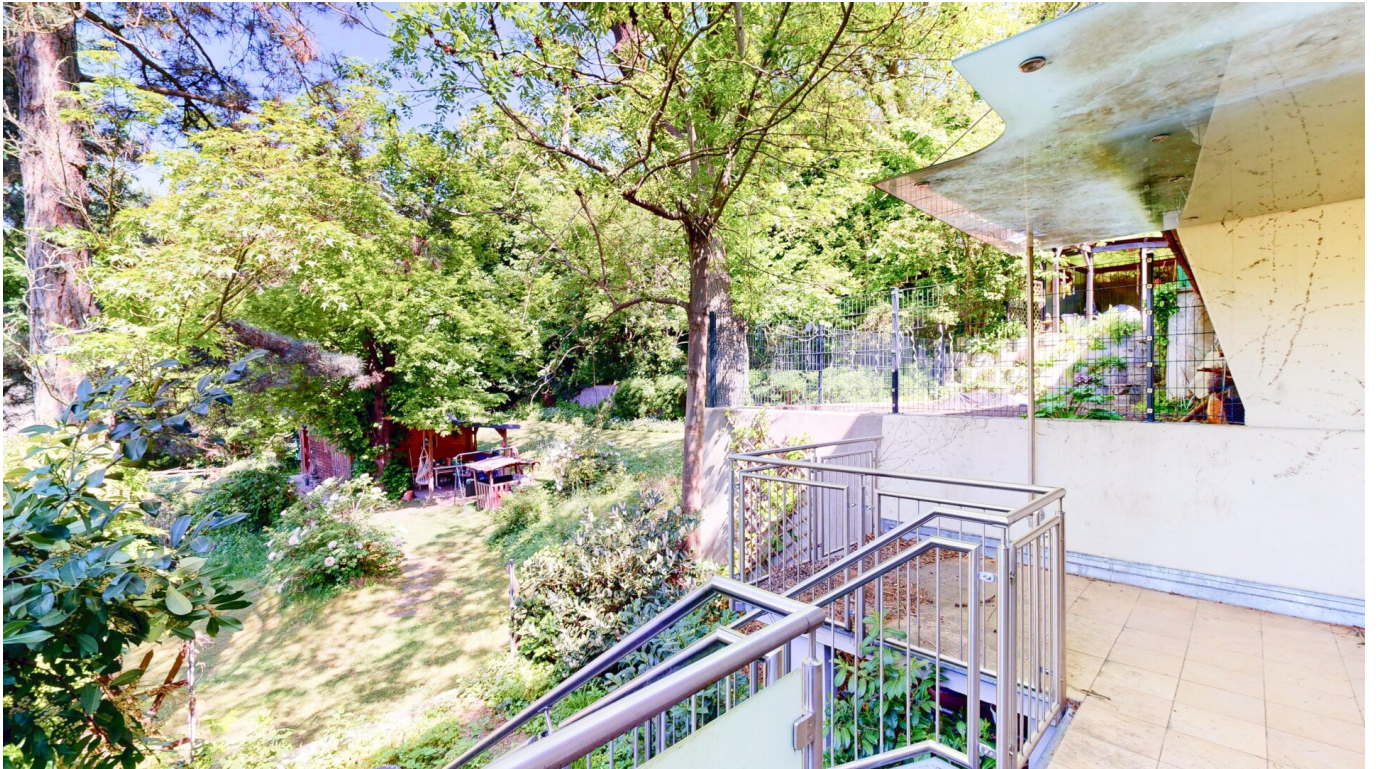
KRATZER Immobilien OG
Johannweg 11
2522 Oberwaltersdorf

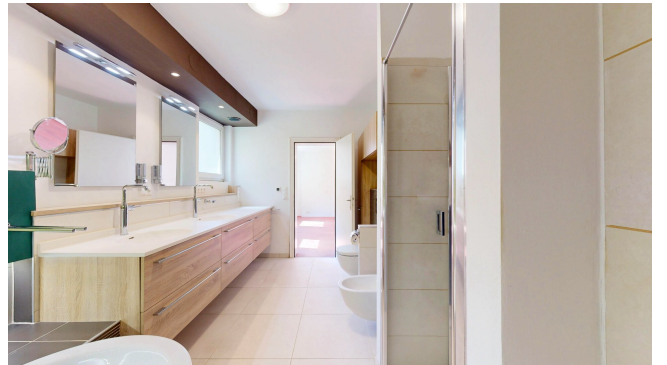
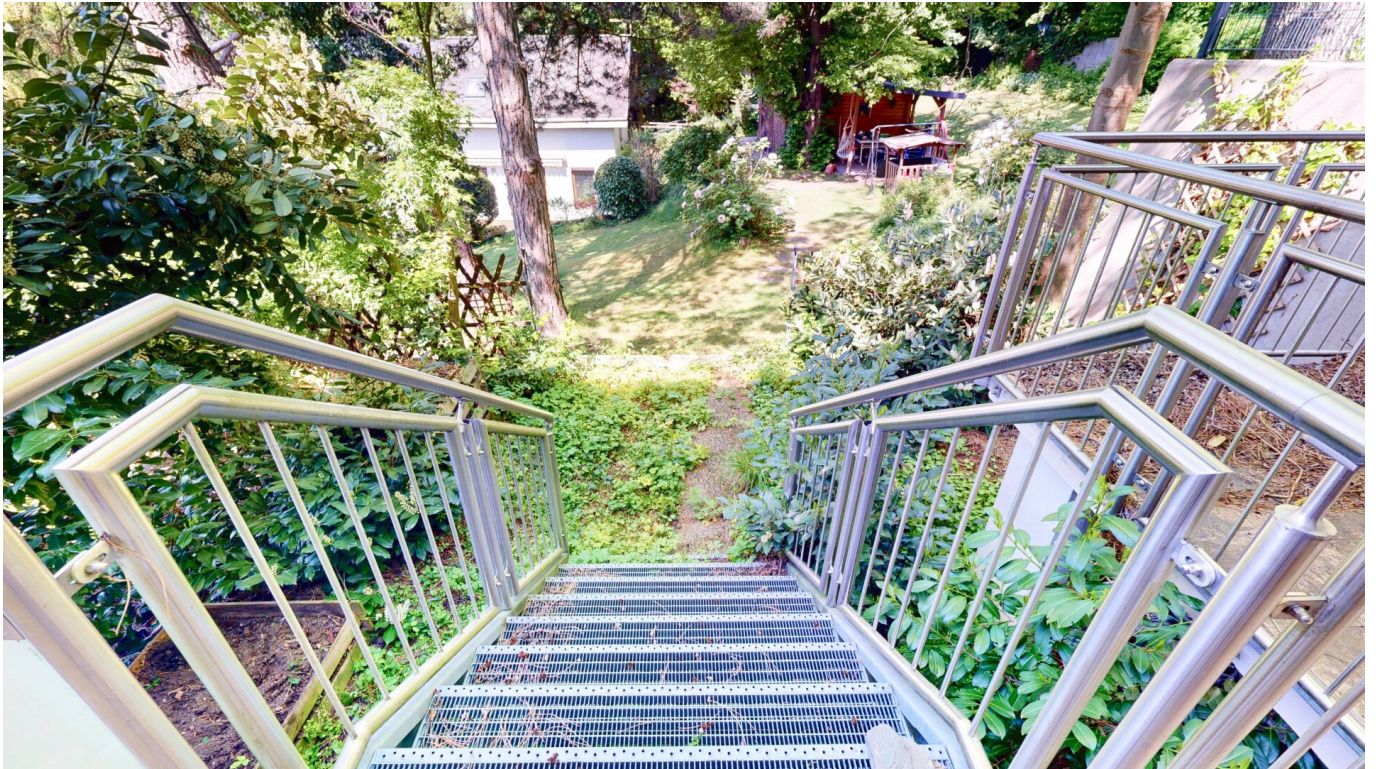


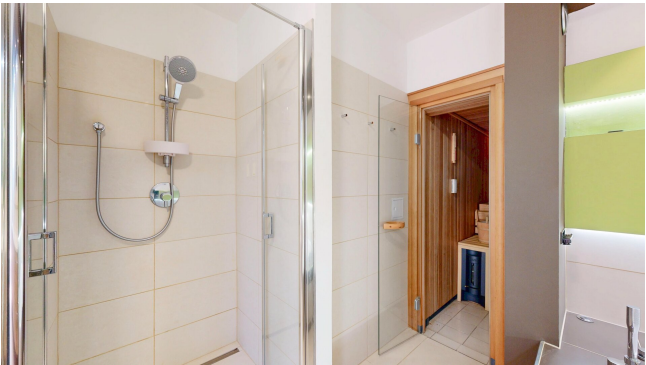




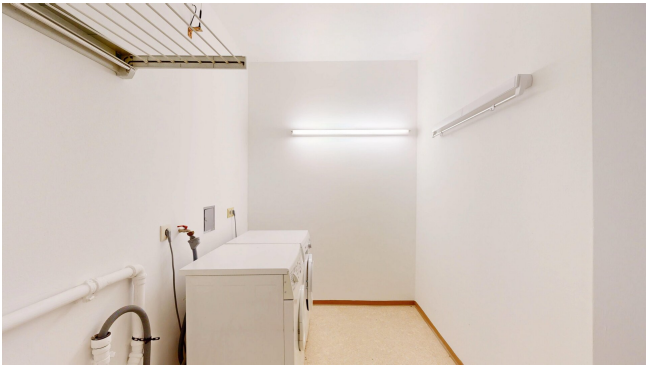


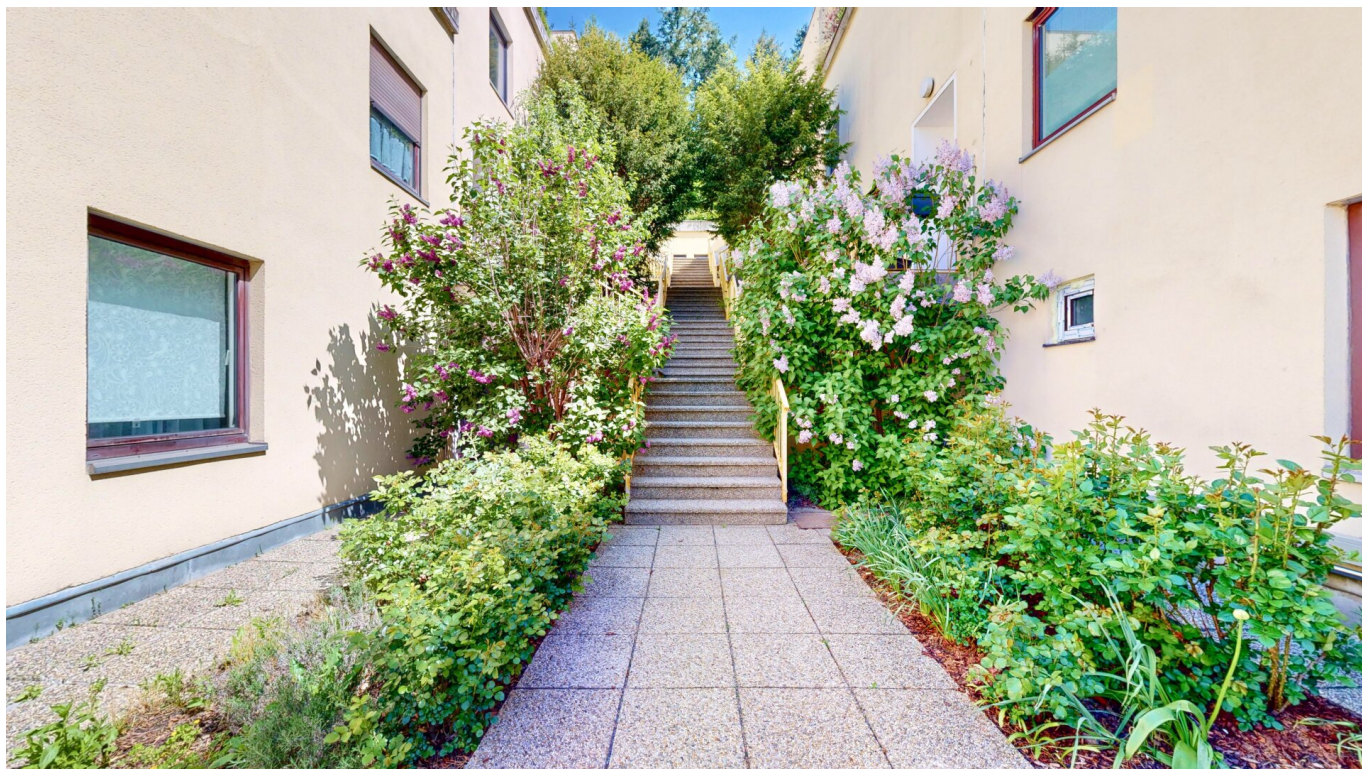


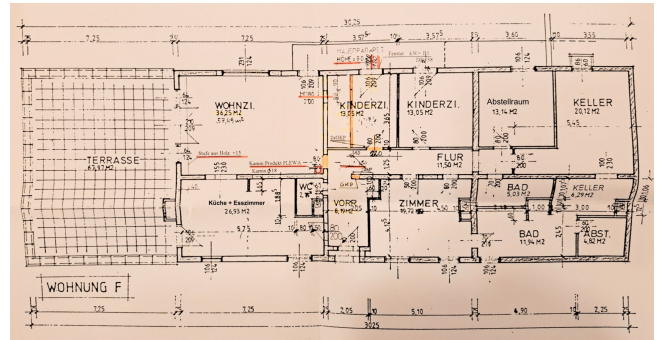












Objektbeschreibung

Sie wünschen einen Besichtigungstermin? Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern.

Rarität in Grünlage!

Besonders für Familien geeignet liegt diese phantastische Immobilie in einer **wundervoll grünen Umgebung** und gleichzeitig zentrumsnah, mit allen Vorzügen des urbanen Lebens. Die gemütliche Wohnung weist eine **Wohnfläche von rund 127 m²** auf und bietet neben der vorteilhaften Lage u.a. eine praktische Raumaufteilung, viel Freifläche, einen Kachelofen für ein besonders gemütliches Wohnambiente, eine Sauna und Außenrollos, um nur einige Vorteile zu nennen. Ein absolutes Highlight bildet die rund **64 m² große Sonnenterrasse mit Markise**, die viel Platz für die persönliche Gestaltung und Nutzung bereit hält und einen **phantastischen Blick ins Grüne** präsentiert. Außerdem hervorzuheben ist der **geräumige Kellerbereich**, der sich für höchsten Wohnkomfort auf **Wohnebene** befindet, und enorm viel Stauraum und Abstellfläche bereithält. Bei gleichzeitig guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an die Infrastruktur bietet diese wundervolle Immobilie eine Ruheroase in grüner Umgebung mit der Möglichkeit zur Erholung und Entspannung.

Ein Autoabstellplatz in der **hauseigenen Tiefgarage** ist im Kaufpreis inkludiert.

Anmerkung: Die Wohnung befindet sich auf der 3. Ebene und ist nur über Stiegen zu erreichen (siehe Fotos).

Fakten | Highlights | Ausstattung

- 4 Zimmer
- 2 Terrassen und Mini-Garten
- Voll ausgestattete, große Küche
- Extravaganter Kachelofen
- 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet
- Sauna
- 3 WCs
- Großer Abstellraum
- Außenrollos
- Markise
- Großer Keller auf Wohnebene
- Tiefgaragenstellplatz
- Grünlage

- Hervorragende Infrastruktur
- Optimale öffentliche Verkehrsanbindung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <750m
Klinik <4.750m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap