

## Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in historischem Klostergemäuer an der Maurer Lange Gasse



**Objektnummer: 86616**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maurer Lange Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	5.000,00 m <sup>2</sup>
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	2.498,99 €
Kaltmiete (netto)	1.932,33 €
Kaltmiete	2.271,81 €
Betriebskosten:	339,48 €
USt.:	227,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Minarik**

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen  
1040 Wien

T +43-1-512

Gerne stehen  
Verfügung.













# Objektbeschreibung

## Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in historischem Klostergemäuer

Inmitten der charmanten Heurigengegend von Mauer, eingebettet in das geschichtsträchtige Gemäuer eines ehemaligen Klosters, befindet sich diese außergewöhnliche 4-Zimmerwohnung. Die Immobilie wurde mit größtem Feingefühl und viel Liebe zum Detail generalsaniert und verbindet den Charakter des historischen Gemäuers mit den Ansprüchen modernen Wohnkomforts.

Die Wohnung liegt im Hochparterree und besticht durch hohe Räume, stilvolle Kastenfenster, massive Steinmauern und originale Gewölbestructuren, die harmonisch mit modernen Elementen wie Fußbodenheizung, Eichenparkett und hochwertiger Sanitärausstattung kombiniert wurden.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterree und besteht aus einem Vorraum, einem großzügigen Wohnbereich, einer voll ausgestatteter Küche, drei schön geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer mit Duschkanne und zwei separaten WCs. Der Garten des ehemaligen Klosters ist parkartig angelegt und wird gemeinschaftlich genutzt. Den Bewohner:innen steht ein liebevoll gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ob zum Lesen unter schattigen Bäumen, zum Spielen mit Kindern oder für gesellige Nachmittage – dieser grüne Rückzugsort bietet Erholung mitten im Alltag.

## Ausstattung

- vollausgestattete Küche
- Großzügig geschnittene Räume
- Ein modernes Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss
- zwei WC-Anlagen
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Gartennutzung

**Lage:** Die Mauerer Lange Gasse zählt zu den beliebtesten Lagen im 23. Bezirk. Bekannt für ihre Heurigen, die Nähe zum Wienerwald und die charmante dörfliche Atmosphäre, bietet die Gegend gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt. In fußläufiger Nähe finden sich Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie charmante Lokale und Freizeitmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch Bus, Straßenbahn und S-Bahn gegeben.

## Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinie 60
- Buslinien 60A

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungskosten

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <5.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap