

1230 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57031

Wohnen wie im Park: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Wien-Mauer



Ihre Ansprechpartnerin
Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at
www.riwog.at

Wohnen wie im Park: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Wien-Mauer



Lage

Maurer Hauptplatz, Höpflerbad, Gatterederstraße,

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bahnhof Atzgersdorf R, S1, S2, S3, S4 / Buslinien 58A, 60A, 66A

Ein Zuhause zum Ankommen: Diese gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** verbindet auf **ca. 73,93 m² Wohnfläche** einen durchdachten Grundriss mit viel Licht, einem angenehmen Grünblick und einem **sonnigen Südbalkon**.

Die Wohnung liegt eingebettet in eine großzügige, parkähnliche Wohnanlage mit schönem **Altbaumbestand**. Durch die weit von der Straße zurückversetzte Position genießt man ein angenehm ruhiges Wohngefühl – beinahe wie **Wohnen im Park**. Ein Kinderspielfeld innerhalb der Anlage unterstreicht die familienfreundliche Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist das **ca. 22,58 m² große, südseitig ausgerichtete Wohnzimmer**. Von hier gelangt man direkt auf den **ca. 5,37 m² großen Südbalkon** – ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden im Grünen oder einen ruhigen Ausklang des Tages. Auch die separate Küche ist nach Süden orientiert.

Zwei weitere Zimmer mit ca. 15,08 m² und ca. 12,34 m² bieten **vielfältige Möglichkeiten** als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Durch die **zentrale Begehrbarkeit** eignet sich die Wohnung für Paare, kleine Familien und Wohngemeinschaften ebenso wie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten angenehm verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einer **großzügigen, parkähnlichen Wohnanlage in Wien-Mauer**. Das Gebäude liegt weit von der Endresstraße zurückversetzt; dadurch ist in der Wohnung kein Verkehrslärm wahrnehmbar. Der Südbalkon und die Wohnräume bieten einen angenehmen Blick ins Grüne.

Ein Kindergarten, eine allgemeinmedizinische Ordination und ein kleiner Nahversorger befinden sich in der Endresstraße in unmittelbarer Nähe. Mehrere Schulangebote – darunter die reformpädagogische Schule

„Tankstelle“, die Rudolf-Steiner-Schule sowie öffentliche Schulen rund um den Maurer Hauptplatz – ergänzen die **familienfreundliche Infrastruktur**.

Die Haltestelle **Karl-Schwed-Gasse** ist rund 200 m entfernt. Weitere Busverbindungen befinden sich an der Rudolf-Zeller-Gasse; der Bahnhof **Wien Atzgersdorf** mit Regional- und S-Bahn-Anschluss ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Der **Maurer Wald, die Weinberge** rund um Mauer sowie der **Stadtwanderweg 6** mit **Georgenberg** und **Wotrubakirche** bieten vielfältige Möglichkeiten für **Spaziergänge, Wanderungen, Rad-Touren und Freizeit in der Natur**.

HIGHLIGHTS

- **Parkähnliche Wohnanlage** mit schönem Baumbestand und Kinderspielplatz
- Ruhige, weit von der Straße **zurückversetzte Lage**
- Ca. 5,37 m² großer **Südbalkon mit Grünblick**
- Wohnzimmer und separate Küche mit **südseitiger Ausrichtung**
- Alle Zimmer bieten einen angenehmen **Grünblick**
- **Zentral begehbarer 3-Zimmer-Grundriss** mit vielseitig nutzbaren Räumen
- **Thermisch saniertes Wohngebäude**
- Kindergarten, ärztliche Versorgung und Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- **HWB 34,2 kWh/m²a und fGEE 0,90** – jeweils Energieklasse B

INFOS ZUR WOHNUNG

- **STOCKWERK:** 2. Stock
- **LIFT:** nicht vorhanden
- **BAUJAHR:** 1960
- **SANIERUNG:** thermische Sanierung des Wohngebäudes 2014
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 73,93 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BALKON:** ca. 5,37 m²
- **AUSRICHTUNG:** Balkon, Wohnzimmer und Küche südseitig
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** ja
- **BADEZIMMER:** mit Badewanne
- **WC:** separat mit Handwaschbecken
- **ABSTELLRAUM:** ca. 2 m²
- **HEIZUNG:** Gas-Zentralheizung
- **AUSSTATTUNG:** Eichenparkettboden, Feinsteinzeugfliesen in den Nassräumen, Gegensprechanlage mit Türöffner
- **STELLPLATZ NR. 13:** Nach Beendigung des bestehenden Mietvertrags optional um € 9,90 netto monatlich anmietbar; nicht im Eigentum und nicht Bestandteil des Kaufgegenstands
- **KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM:** vorhanden
- **KELLERABTEIL:** ca. 1,68 m²
- **VERKEHRSANBINDUNG:** Bahnhof Wien Atzgersdorf (R, S1, S2, S3, S4) sowie Buslinien 56A, 58A, 58B, 60A und 66A
- **INFRASTRUKTUR:** Maurer Hauptplatz, kleiner Nahversorger + Tankstelle parktisch vor der Türe, Kindergarten, ärztliche Versorgung, mehrere Schulangebote, Maurer Wald

Kaufpreis: € 290.000,00

Monatliche Wohnungskosten: € 541,67

Sanierungsdarlehen: In den monatlichen Wohnungskosten sind € 143,41 für das im Zuge der thermischen Sanierung des Wohngebäudes aufgenommene Darlehen enthalten; Laufzeit bis 10.12.2034.

Stellplatz Nr. 13: Nach Beendigung des bestehenden Mietvertrags optional um € 9,90 netto monatlich anmietbar. Der Stellplatz ist nicht im Eigentum und nicht Gegenstand des Verkaufs.

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtung: 1,5 % netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 73,93 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 5,37 m ²	Beziehbar:	ab sofort
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Etage:	2. Stock	Heizung:	Zentralheizung
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Zustand:	gepflegt
Balkone:	1	Baujahr:	1960
		Ausrichtung:	Süden
		Letzte Sanierung:	2014
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	12.03.2034
		HWB:	 34,2 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,9

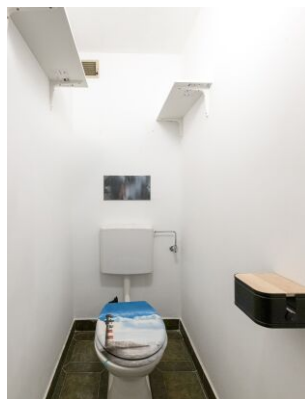
Ausstattung

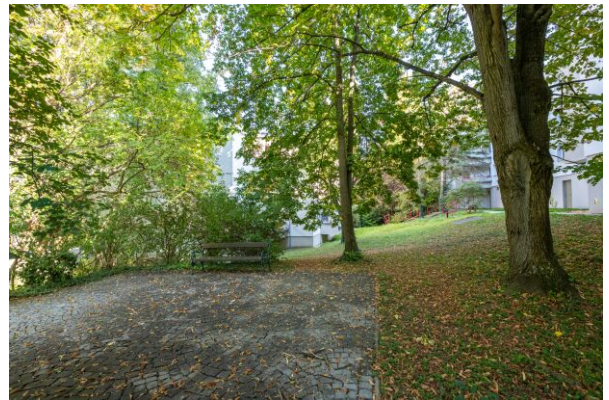
Befuerung:	Gas	WCs:	Getrennte Toiletten
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Badewanne
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Fahrradraum, Kinderspielplatz

Preisinformationen

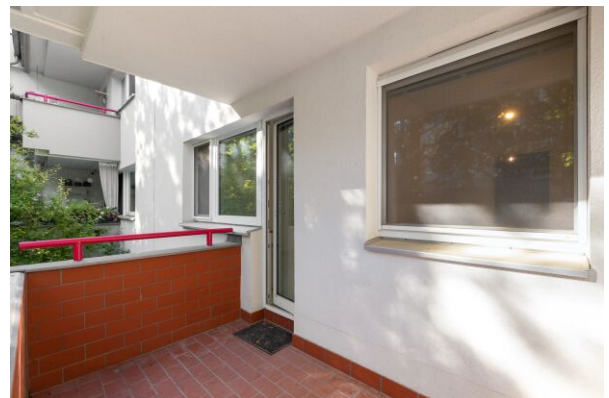
Kaufpreis:	290.000,00 €	Optional	
Kaufpreis pro m²:	3.922,63 €	Parkplatz:	11,88 €
Betriebskosten:	214,48 €	Wohnung EUR 541,67 mtl.; Stellplatz optional EUR 9,90 netto mtl.; kein Eigentum/Kaufgegenstand.	
Heizkosten:	44,34 €		
Reparaturrücklage:	76,60 €	Reparaturrücklage:	68.120,67 € per 05.10.2026
Warmwasser:	29,56 €		
Sonstiges:	143,41 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Umsatzsteuer:	33,28 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	541,67 €	Vertragsserrichtungskosten:	1,5 % netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

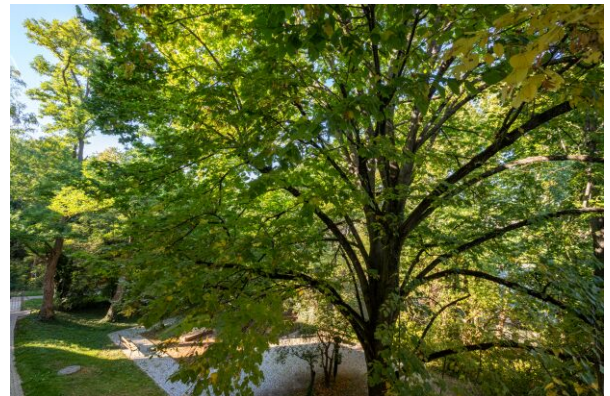
Weitere Fotos

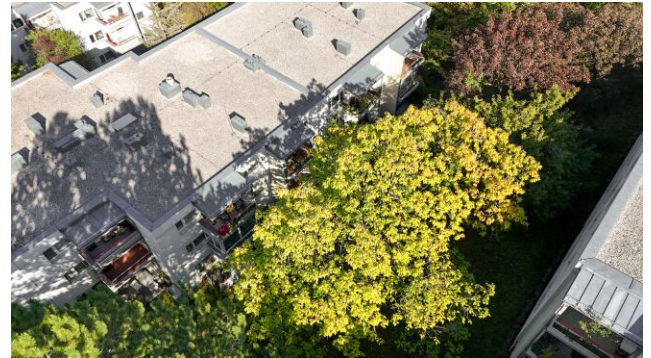
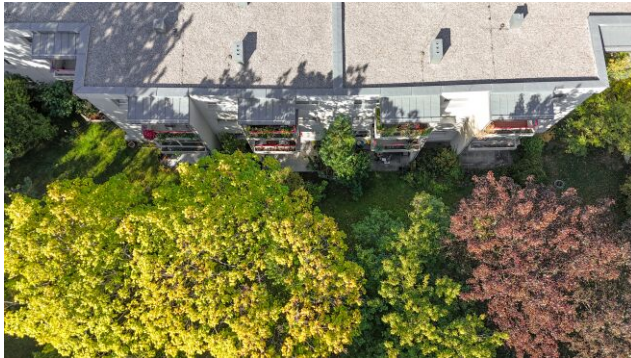


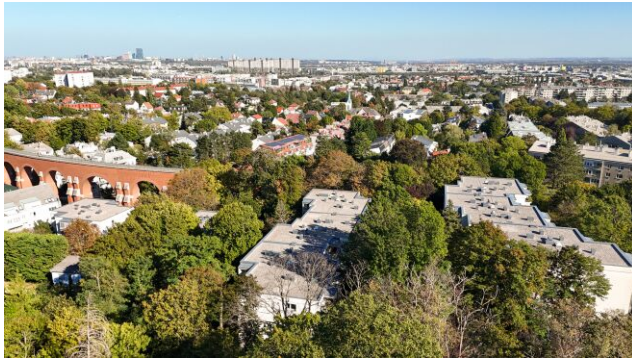






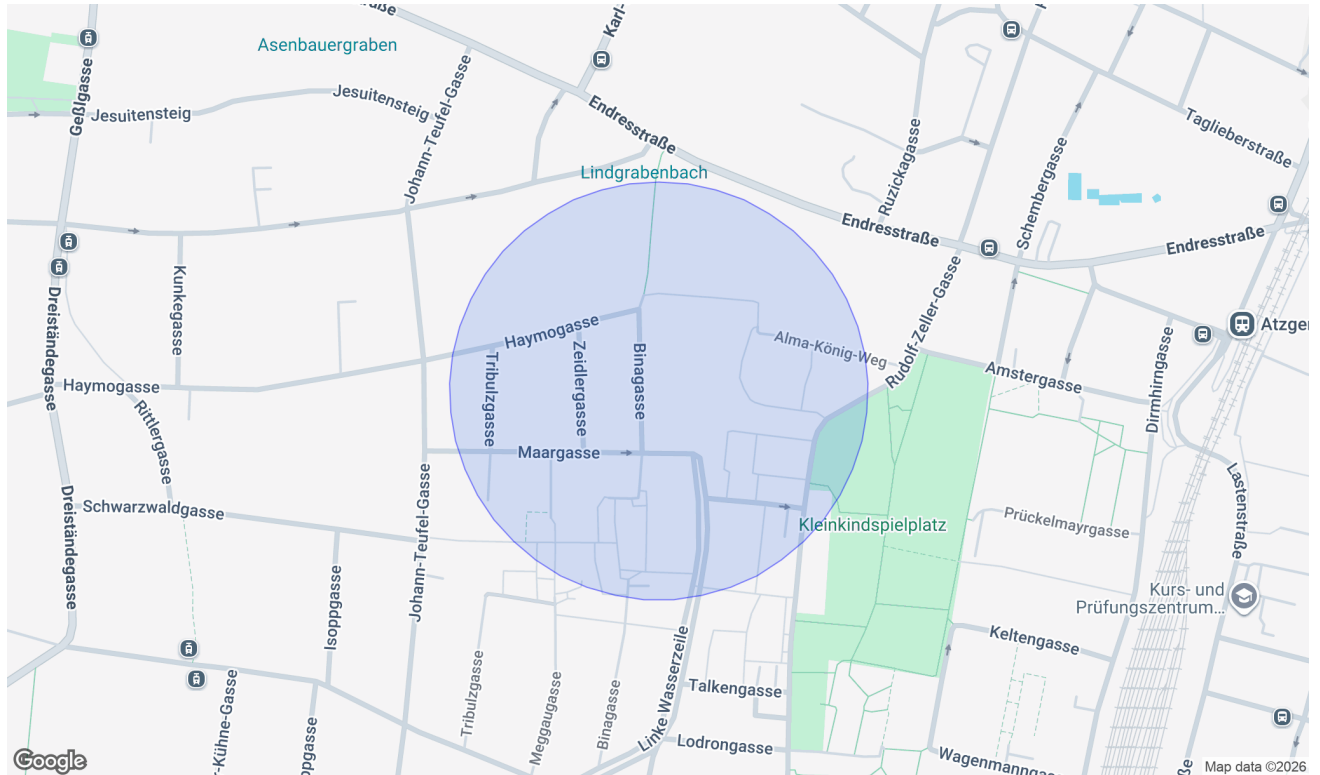






Lage

1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

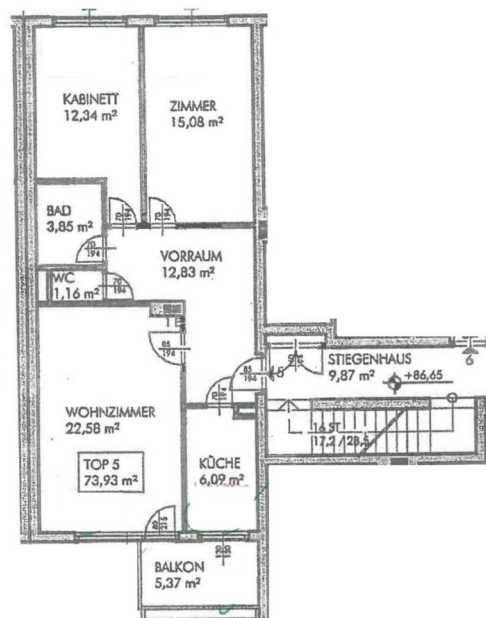
Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at