

Exposé

Wohnung in Wien

Familientraum in Mauer: 5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Grünblick & 2 Garagen



Objekt-Nr. OM-440950

Wohnung

Verkauf: **469.900 €**

Ansprechpartner:
Darja Gunitzberger

Franz-Asenbauer-Gasse
1230 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	106,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich großzügige und familienfreundliche Wohnung in ruhiger, grüner Lage in Wien 23., Mauer (Franz-Asenbauer-Gasse). Die Gegend zählt zu den schönsten Wohnlagen im Süden Wiens und ist ideal für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet Ausblicke in drei Richtungen, wodurch sie sich fast wie eine Haushälfte anfühlt. Der Blick ins Grüne sowie ein teilweise weiter Fernblick Richtung Kadolsberg schaffen ein besonders offenes und naturnahes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- * Großzügiger Wohn- und Essbereich (Südseite)
- * 3 Schlafzimmer (durch Teilung eines großen Zimmers auf bis zu 4 Schlafzimmer erweiterbar)
- * Großes Badezimmer mit Fenster und Grünblick
- * Großzügiger Vorraum
- * Gäste WC
- * Loggia

Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich ist südseitig ausgerichtet und wird ab Nachmittag bis in die Abendstunden hervorragend belichtet. Ein besonders großes Zimmer eignet sich ideal als Spielzimmer-Paradies für Kinder, kann jedoch aufgrund der zwei Fenster und zwei Türen problemlos in zwei separate Zimmer geteilt werden. Dadurch lässt sich die Wohnung auf insgesamt bis zu 5 Zimmer erweitern, was sie besonders flexibel und ideal für größere Familien, Homeoffice oder Gästezimmer macht.

Ein großes Badezimmer mit Tageslicht und Blick ins Grüne rundet das Wohnangebot ab.

Die an den Wohnbereich anschließende Loggia bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien – perfekt für Frühstück, Lesen oder gemütliche Sommerabende.

Ein besonderes Highlight sind zwei Garagen, die nicht nur als Stellplätze, sondern auch als Hobbyraum, Fitnessraum oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden können.

Achtung: Die Wohnung wird nur mit beiden Gargenplätzen verkauft.

Kaufpreis für 2 Garagen: € 35.000,-

Gesamtkaufpreis Wohnung inkl. 2 Garagenplätze: € 504.900,-

Zusätzlich steht ein Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Weiters ist der Wohnung ein trockenes Kellerabteil zugeordnet.

In dieser kleinen Wohnhausstiege mit sehr wenigen Parteien befindet sich zusätzlich auch eine Waschküche, welche bei Bedarf genutzt werden kann.

Ausstattung

- * Ruhige, grüne Wohnlage in Mauer
- * Ausblicke in drei Richtungen, teilweise Weitblick Richtung Kadolsburg
- * Heller Wohn- und Essbereich mit Süd-Ausrichtung
- * Großzügige Loggia
- * Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- * Flexibel teilbares großes Zimmer (5-Zimmer-Option)

- * Badezimmer mit Tageslicht und Grünblick
- * Möblierte Küche
- * Zwei Garagen (auch als Hobby-/Gym-/Lagerraum nutzbar)
- * Ruhige und freundliche Nachbarschaft
- * Ideal für Familien oder Personen mit hohem Platzbedarf

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

€ 195,01 Betriebskosten Wohnung & € 153,49 Rücklage Wohnung

€ 61,51 Betriebskosten Garage & € 44,38 Reparaturrücklage Garage

Privatverkauf – keine Provision

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Bei Interesse freue ich mich über eine Nachricht und stehe für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Lage

Franz-Asenbauer-Gasse, 1230 Wien – Mauer

Eine der beliebtesten Wohngegenden im Süden Wiens, bekannt für ihre Ruhe, Grünflächen und hohe Lebensqualität. Perfekt für Familien und Naturliebhaber, mit gleichzeitig guter Infrastruktur und Anbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie № 60 sowie Buslinie 56A) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	207,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



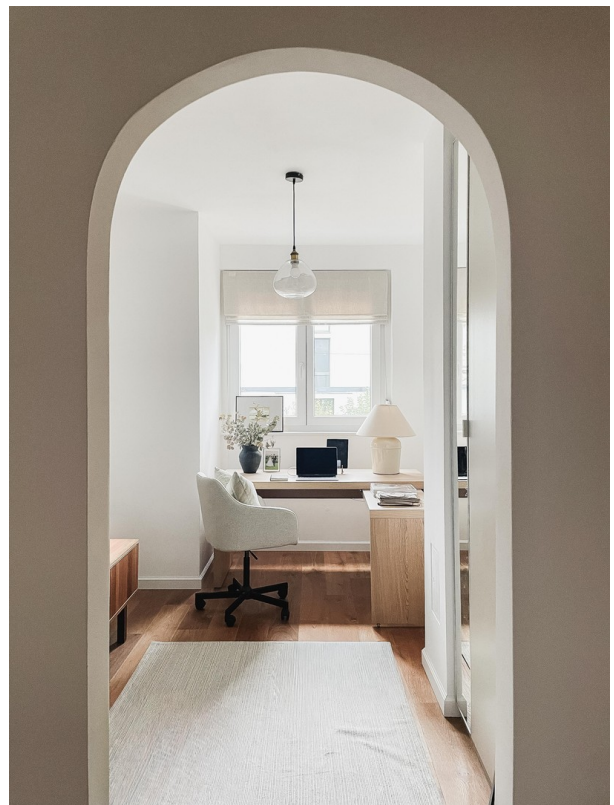
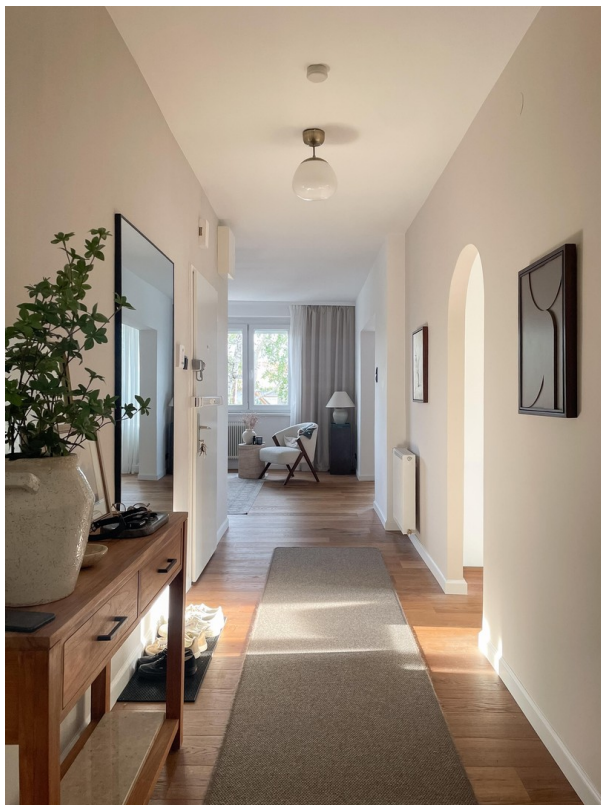
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



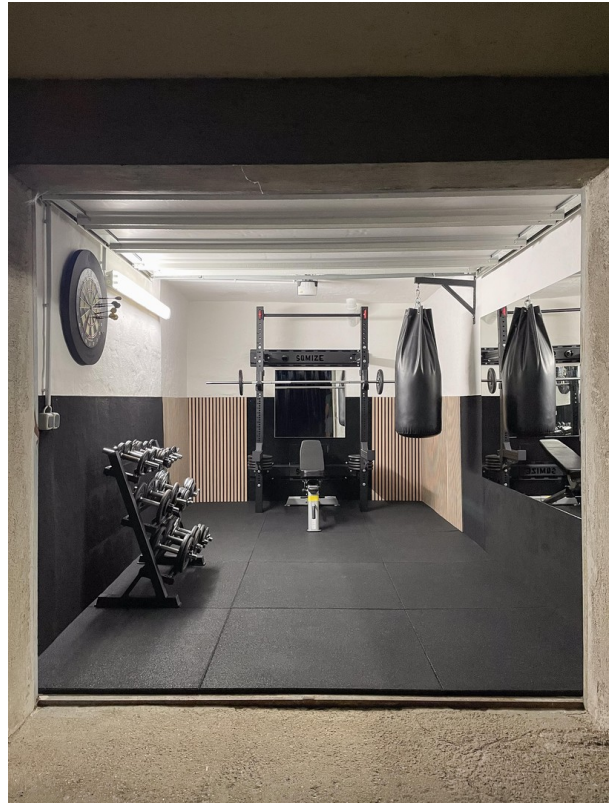
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Garage



Garten

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Grundrisse

