



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



WOHNEN IM MAURER COTTAGE

Dachgeschosswohnung – Gemütlichkeit trifft Panorama



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an dieser schönen Dachgeschosswohnung mit großartiger Dachterrasse.

Wohnkomfort und Gemütlichkeit werden in dieser Wohnung perfekt vereint. Durch den Einsatz von schönen Materialien, einem lichtdurchfluteten Wohnkonzept und großzügigen Freiflächen entsteht ein unvergleichbares Wohngefühl.

Überzeugen Sie sich selbst! Gerne zeige ich Ihnen die Liegenschaft direkt vor Ort.

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Mit den besten Grüßen,

Mag. Andrea J. Löw





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DACHGESCHOSSWOHNUNG – GEMÜTLICHKEIT TRIFFT PANORAMA IM HERZEN VON MAUER

I. AUF EINEN BLICK

Thallergasse 5 - 1230 Wien

„Wohnen über den Dächern – mit Weitblick und Charme“

Short Facts

Wohnfläche	ca. 130,85 m ²
Terrasse	ca. 6,19 m ²
Dachterrasse	ca. 76,90 m ²
Aufteilung	Großzügiger Wohn-/Essbereich 3 Schlafzimmer 1 Badezimmer Abstellraum Terrasse auf Wohnebene Dachterrasse Kellerabteil Personenlift
Heizform	Gaszentralheizung
Energiewerte	HWB 48,1 (B), fGEE 0,76 (A)



Highlights

Elegante Ausstattung mit Liebe zum Detail
Ausgezeichnete Raumaufteilung
Großzügige Freiflächen

Kaufpreis	EUR 849.000, -
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DACHGESCHOSSWOHNUNG – GEMÜTLICHKEIT TRIFFT PANORAMA IM HERZEN VON MAUER

II. LAGEBESCHREIBUNG

MAUER KURZ BESCHRIEBEN:

Elegantes Wohnen in Grünlage – Freizeitoase – Gemütlichkeit

Im Nordwesten des Bezirkes Liesing befindet sich der Bezirksteil Mauer. Mauer ist bekannt für seine exklusiven Wohngegenden, die traditionellen Heurigen sowie die Nähe zum Wienerwald. Südlich von Mauer befinden sich Rodaun und Kalksburg, die mit großem Grünlandanteil und historischen Dorfkernen punkten.

Die Wiener Innenstadt ist in weniger als einer halben Stunde zu erreichen, ebenso der internationale Flughafen Schwechat. Der Bahnhof Liesing versorgt die Region mit zahlreichen Bus- und Zugverbindungen. Die Autobahnen A2 und Außenringautobahn A21 sind wenige Kilometer entfernt.

Für die Ausbildung Ihrer Kinder sind ausreichend namhafte Schulen und Kindergärten, auch mit internationaler Ausrichtung, in der Nähe vorhanden. In kaum einem anderen Stadtteil gibt es eine größere Dichte an Privatschulen als in Mauer.

Daten & Fakten 1230 Wien

Fläche	32,02 km ²	Einwohner	121.303
Postleitzahl	1230	Höhe	265 m.ü.A.
Webseite	www.wien.gv.at		





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DACHGESCHOSSWOHNUNG – GEMÜTLICHKEIT TRIFFT PANORAMA IM HERZEN VON MAUER

III. OBJEKTDDETAILS

DAS GRÜNDERZEITHAUS:

Exklusive Wohnlage – Hervorragende Gastronomie in Gehweite – Ruhepol

Die Liegenschaft befindet sich Ecke Thallergasse/Maurer Lange Gasse und wurde im Jahr 1857 errichtet. Die Umgebung ist geprägt von Gründerzeithäusern, exklusiven Villen sowie stilvollen Neubauten.

In diesem kleinen, aber feinen Wohnhaus mit nur 11 Parteien kommt ein familiäres Wohngefühl auf. Das Haus wurde komplett revitalisiert und für Bewohner mit hohen Ansprüchen konzipiert.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DIE DACHGESCHOSSWOHNUNG:

Elegante Ausstattung – Durchdachte Raumgestaltung – Große Freiflächen

Ein Lift führt einen in die oberste Etage des stilvollen Wohnhauses.

Die Dachgeschosswohnung besteht aus einem großzügigen Wohn-/essbereich mit direktem Ausgang auf die ca. 6 m² große Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne.

Weiters verfügt die Wohnung über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne, eine Gästetoilette sowie über einen Abstellraum.

Die atemberaubende Dachterrasse mit großartigem Rundumblick und einer Größe von ca. 77 m², welche über das Stiegenhaus begangen wird und exklusiv zur Wohnung gehört, lässt das Herz eines jeden Outdoor - Liebhabers höherschlagen. Ein Kellerabteil rundet das Ensemble ab.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Die Ausstattung kann als sehr hochwertig bezeichnet werden:

- ▣ Fußbodenheizung
- ▣ Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- ▣ Exklusive Fliesen in den Bädern und Toiletten
- ▣ Fenster und Jalousien von Josko und Velux
- ▣ Innentüren WSW
- ▣ Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- ▣ Klimatisiert
- ▣ Hochwertige Einbauspots
- ▣ Kellerabteil
- ▣ Aufzug der Firma Schindler
- ▣ Eingangstüren der Firma Adlo mit Verkabelung für die Alarmanlage
- ▣ Glasfasernetz der Firma Al in jeder Wohnung eingeleitet
- ▣ Stiegenhaus: Hochwertige Steinfliesen aus Italien





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

IV. IMPRESSIONEN

Wohn-/ Essbereich





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Badezimmer und Toilette





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Gang und Zimmer





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

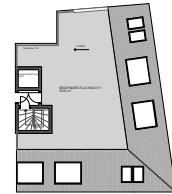
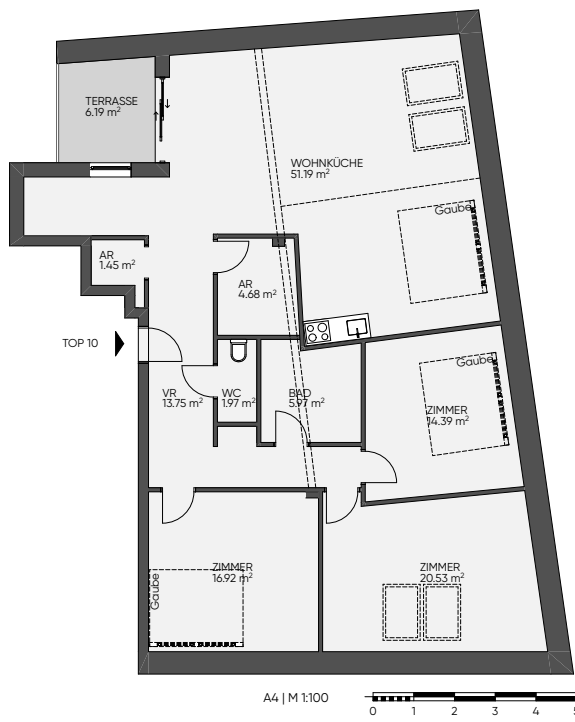
Dachterrasse und Terrasse auf Wohnebene





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

V. WOHNUNGSPLAN



DACHDRAUFSICHT





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

VI. WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Bei Interessen lassen wir Ihnen gerne folgende Informationen zukommen:

- WE – Vertrag
- Vollständiger Energieausweis
- Nutzwertgutachten
- Grundbuchsauszug
- Aufstellung der Betriebskosten
- Weitere Fotos
- Die Kaufvertragserrichtung erfolgt durch RA Herrn Mag. Gerald Haas, Fillgradergasse 5/17-18, 1060 Wien.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine Besichtigung.



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass der Makler als Doppelmakler tätig ist.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf
T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x
UID-Nr.: ATU73743023

Bankdaten

Bankverbindung: Erste Bank
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX