

## Wohnen & Arbeiten im südlichen Wienerwald - Architektenhaus mit loftartigem Atelier



**Objektnummer: 4235**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mayerling
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Alland
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	5
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	598.800,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.851,43 €
Infos zu Preis:	

Verkauft wird das Vorderhaus. Grundstück wird parzelliert auf Abgeberrechnung.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



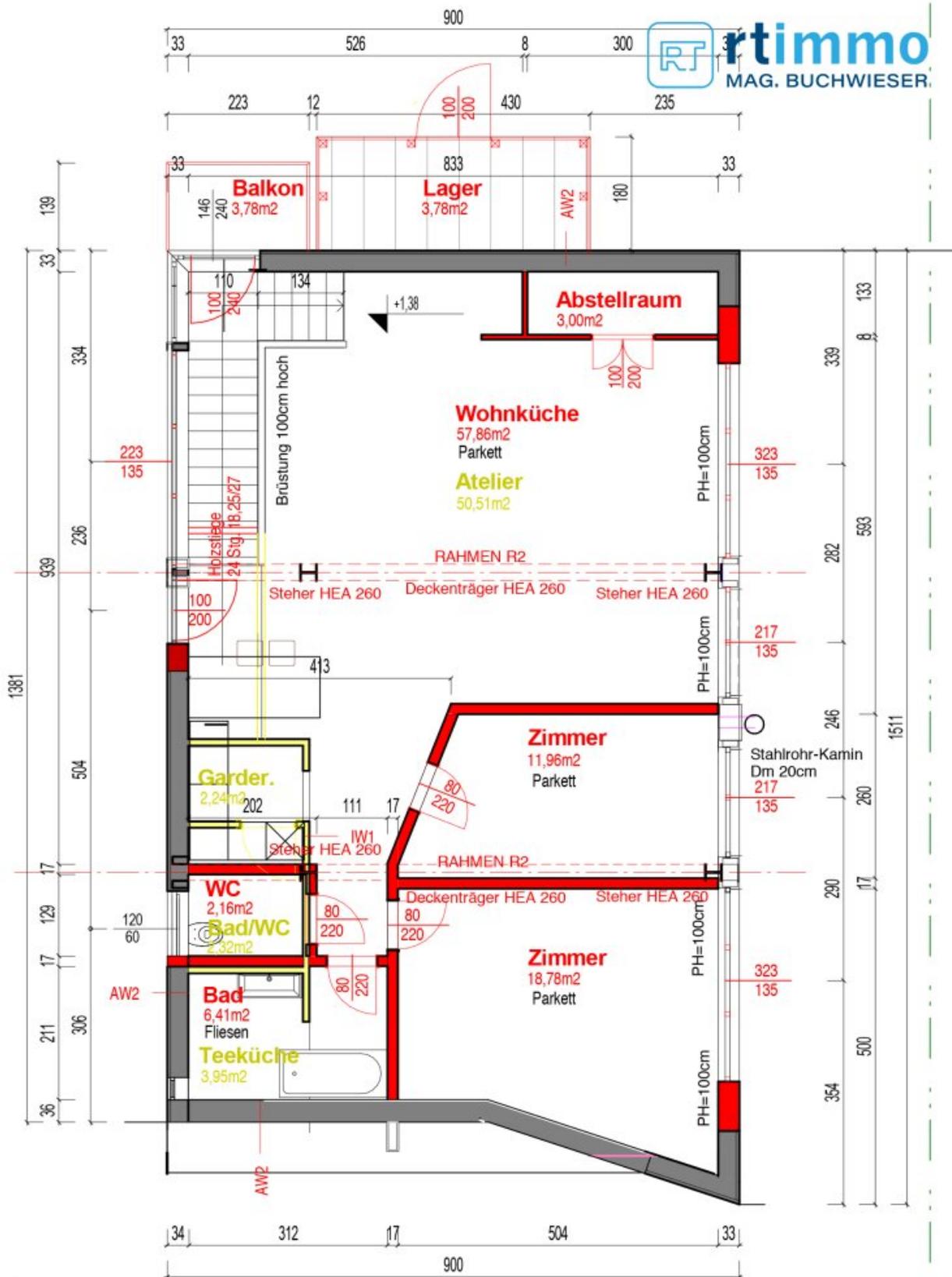












1 STOCK



## Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten im südlichen Wienerwald - Architektenhaus mit loftartigem Atelier

Dieses im Jahr 2013 gebaute bemerkenswerte Architektenhaus auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in herrlicher Ruhelage vor den Toren Wiens erstreckt sich funktionell und großzügig auf zwei Ebenen und eignet sich traumhaft für eine kombinierte Nutzung – Wohnen und Arbeit.

Das 105 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohngeschoss bietet den perfekten Wohnraum mit einem modernen Wohn-/Essbereich, zwei Schlafzimmern, einem schönen Bad, einem Abstellraum und einem kleinen Balkon mit Blick ins Grüne.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet mit ihrem loftartigen Erdgeschoss ein 105 m<sup>2</sup> großes Atelier – welches dank der 4m Raumhöhe ideal für Künstlertätigkeiten (Fotograf, Musiker, Mahler, u.a.) oder als Büro bzw. Ordination verwendet werden kann.

Ein komplettes Badezimmer, eine moderne Küche und fünf dazugehörige Stellplätze runden das Angebot ab und bieten gleichzeitig die Möglichkeit eine separate Wohneinheit zu schaffen.

Die umweltbewusste Bauweise zeigt sich in dem Massivholz-Haus mit Steinwolle Dämmung, Luftwärmepumpe und der Vorbereitung für eine Photovoltaik Anlage.

Insgesamt ergibt dies: **WOHNEN UND ARBEITEN IN PERFEKTION**

### RAUMAUFTEILUNG

EG: Atelier 4 m Höhe, Bad

OG: große Wohnküche, Ausgang auf die kleine Terrasse, 2 Schlafzimmer, 1 Abstellraum

### AUSSTATTUNG

Luftwärmepumpe, Vorbereitung der Photovoltaik, 4 m Raumhöhe im Atelier, Große Küche im Atellier, vollausgestattete Küche in der Wohneben, Parkett, Abstellfläche im Garten, Nebengebäude, Fliesen, Stellplätze direkt vor dem Haus

### Preis

Euro 598.000,00

### Nebenkosten

3,5% Grunderwerbssteuer,

1,1% Eintragungsgebühr

Vertragserrichter/Treuhänder: ca. 1,5%

Maklerhonorar: 3% +20% USt

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.750m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap