

NEU - Traumhaus in Maurer Toplage



Objektnummer: 24417

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,35 m ²
Nutzfläche:	250,30 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	73,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



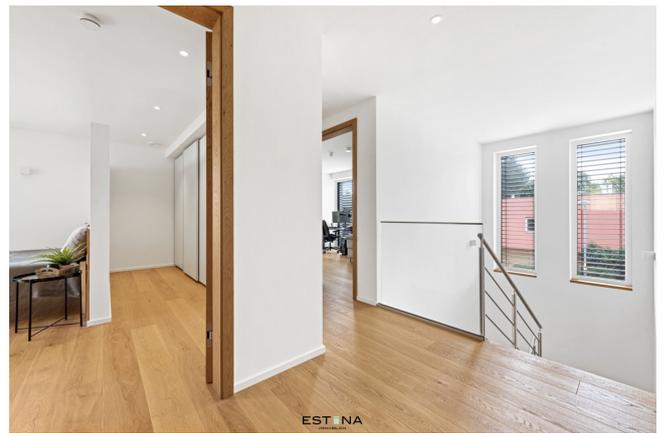
Benedikt Wawra

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12

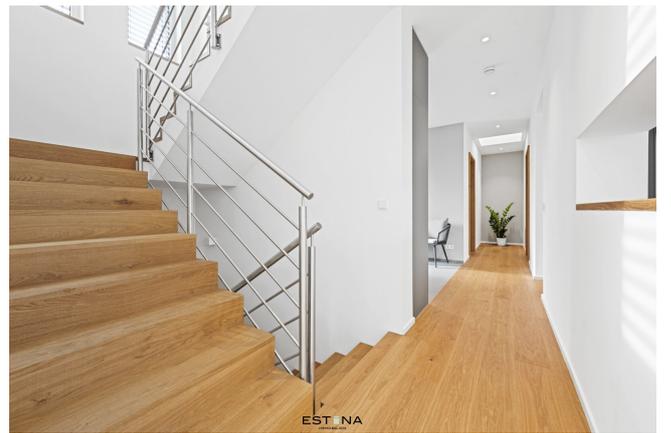










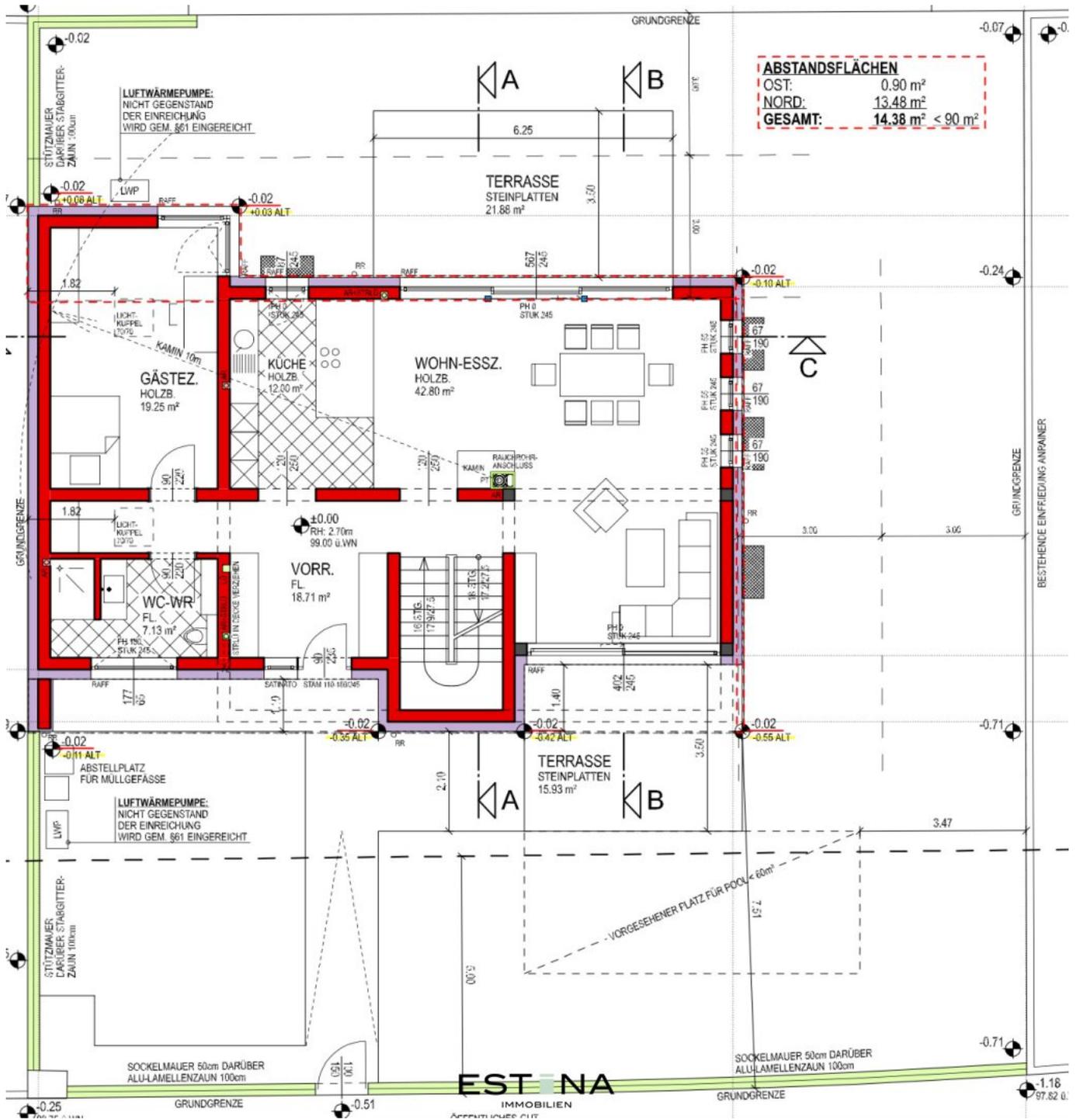








ESTINA
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Sie möchten weder ein altes Haus renovieren, noch Zeit, Kosten und Stress in einen Neubau stecken?

Hier erwartet Sie die **einzigartige Gelegenheit**, das **perfekte Zuhause**, in einer der **traumhaftesten Wohnggenden Wiens** zu erwerben.

Das **moderne Einfamilienhaus** wurde 2021 errichtet und **2022 finalisiert**. Aufgrund des **besonderen Designs** und der **hochwertigen Ausführung und Ausstattung** wurde dieses Haus 2022 im Magazin der Wimbergergruppe und auf Social Media vor den Vorhang geholt und ist auch 2024 von AUST zum **“Haus des Monats Jänner”** prämiert worden.

Die **repräsentative Traumimmobilie** besticht durch ihren **puristisch, modernen Stil, Großzügigkeit, Offenheit, durchdachte Raumaufteilung, Gemütlichkeit, außergewöhnlichen Wohnkomfort, stilvollen Details, sowie der begehrten Maurer Toplage**, zwischen Hietzing und Perchtoldsdorf, nahe **Weinbergen** und **Lainzer Tiergarten** und **guter Infrastruktur**.

[360° Besichtigung Haus](#)

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: (Raumhöhe 2,80m)

- großzügiges Vorzimmer mit Schrankeinbauten
- offener Küchen-/ Ess- und Wohnbereich mit Kamin, großen Glasfronten und Hebeschiebetüren auf beide Terrassen
- ein Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer (ca. 19 m²) mit Eckverglasung und Ausgang in den Garten
- Badezimmer mit Walk-in- Dusche und Toilette

1. Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit begehbare Garderobe (ca. 16m² + ca. 6m²)

- Kinderzimmer (ca. 16 m²)
- weiteres Zimmer/Büro (ca. 15m²)
- großes Bad mit großer Walk-In-Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Verbau für WM und Trockner (ca. 14,5m²)
- separater Toilettenraum

Untergeschoss:

- großzügiger Vorraum mit viel Staufläche (ca. 20m²)
- zwei vollwertige Zimmer, mit Parkett und Fußbodenheizung
- Davon einmal 27 m² Wellness-, Fitness-, Partyraum oder Kinderoase
- Einmal 13m² Arbeits-, Rückzugs-, Gästezimmer
- Technikraum

Auf dem Eigengrund befindet sich ein **Autostellplatz mit E-Ladestecker**, vor dem Haus finden sich ausreichend Parkplätze für Gäste.

Besondere Merkmale:

- **Niedrigenergiehaus**
- **Dreifachverglaste Fenster** (meist bodentief)
- **Raffstores** an allen Fenstern mit automatischem Windsensor, Insektengitter bei allen Fenstern
- **DAIKIN Luftwärmepumpe** für Heizen und Kühlen
- **Deckenkühlung** mit DAIKIN-Technologie
- Kontrollierte **Wohnraumlüftung** (3-stufig)

- **Fußbodenheizung** im gesamten Haus, einschließlich des Kellers und Erdgeschosses
- LOXONE **Smart Home Steuerung** für Licht, Raffstores, Alarmanlage, Gegensprechanlage und mehr
- **Vollholztüren** und **Weitzer Parkett in Eiche gehobelt** im gesamten Haus
- **Feinsteinzeugfliesen** in Bädern, Technikraum und Eingangsbereich
- **Offener Kamin** mit bepolsterter Kaminbank
- geräumige **Eweküche** mit **hochwertigen Miele- und Siemensgeräten, Steinarbeitsplatten, großem Küchenblock** und **vielen Extras**

Vorbereitungen:

- Einfahrtstoreelektrik
- Solar/ Photovoltaik
- Abstützmauer und Wärmepumpenvorbereitung für Pool

Lage:

Das Einfamilienhaus in Mauer, genießt eine **begehrte Lage** mit dem malerischen **Lainzer Tiergarten**, **idyllischen Weinbergen** und **traditionellen Heurigen** mit **besten Gastronomie**. Darunter finden sich unter anderem der **Heuriger Wiltschko**, der **Heuriger Edlmoser** und der **Heuriger Zahel**, die alle **fußläufig erreichbar** sind.

Die naturnahe Umgebung bietet die **perfekte Balance** zwischen Erholung und städtischer Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zahlreiche Schulen, von Volksschule über Musikschule, Mittelschule, Gymnasium (Asenbauergasse, Ursulinen), Volkshochschule, sowie eine gute öffentliche Verkehrsanbindung – 60er, 56A, 60A. Der stimmungsvolle **Maurer Hauptplatz** mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben, ist zu Fuß – ca. 5 Minuten – ausgezeichnet zu erreichen. Die **Wiener Innenstadt** – Oper – ist in ca. 20 Minuten, **Flughafen Wien** in ca. 30 Minuten, jeweils abhängig von der aktuellen Verkehrslage, erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis: € 2.200.000,-

Vermittlungshonorar: € 79.200,00 (inkl. 20% USt.)

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.

Fotos: (c) PicMyPlace GmbH