

Luxuriöse Villa Nähe Wiener Stadtgrenze mit Pool in Waldrandlage



Hausansicht gartenseitig

Objektnummer: 94725

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	103,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Infos zu Preis:	

p.Q.: GSt.: ca. € 88,-- Kanal: ca. € 307,-- Müllgebühr: ca. € 50,-- Seuchenabg.: ca. € 4,--

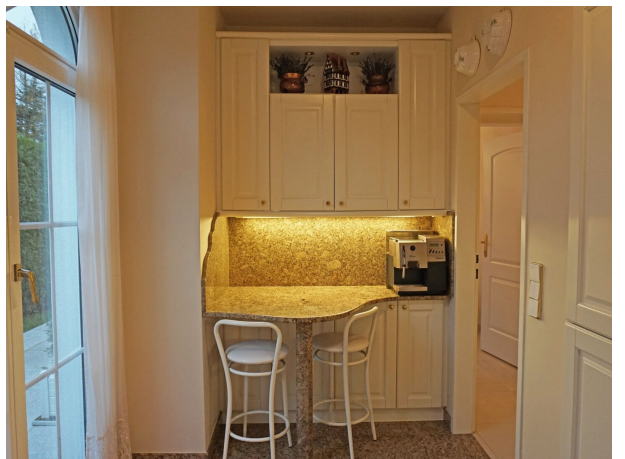
Provisionsangabe:

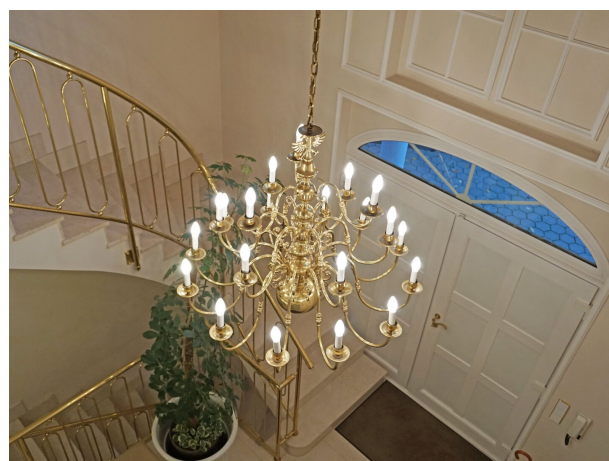
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





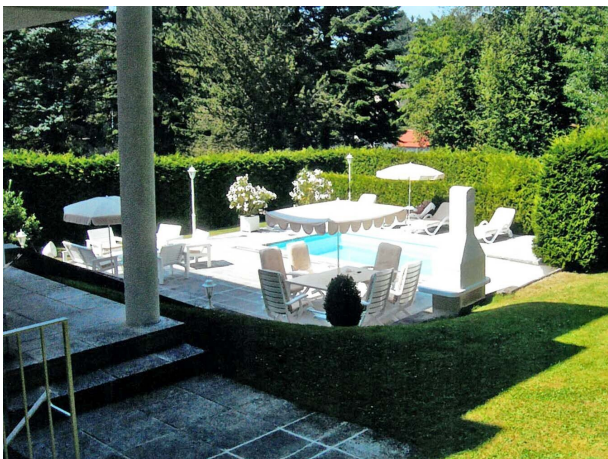


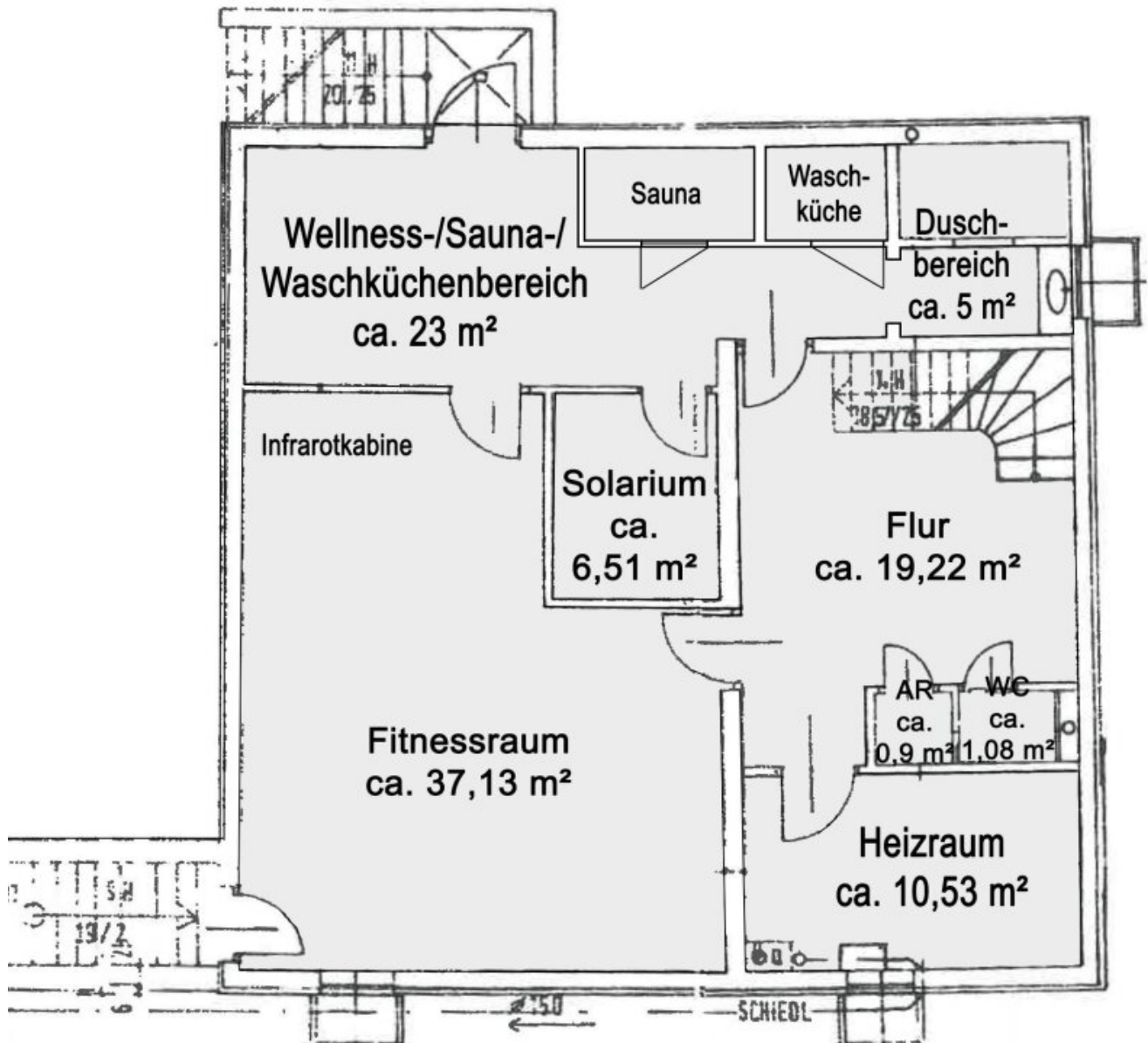


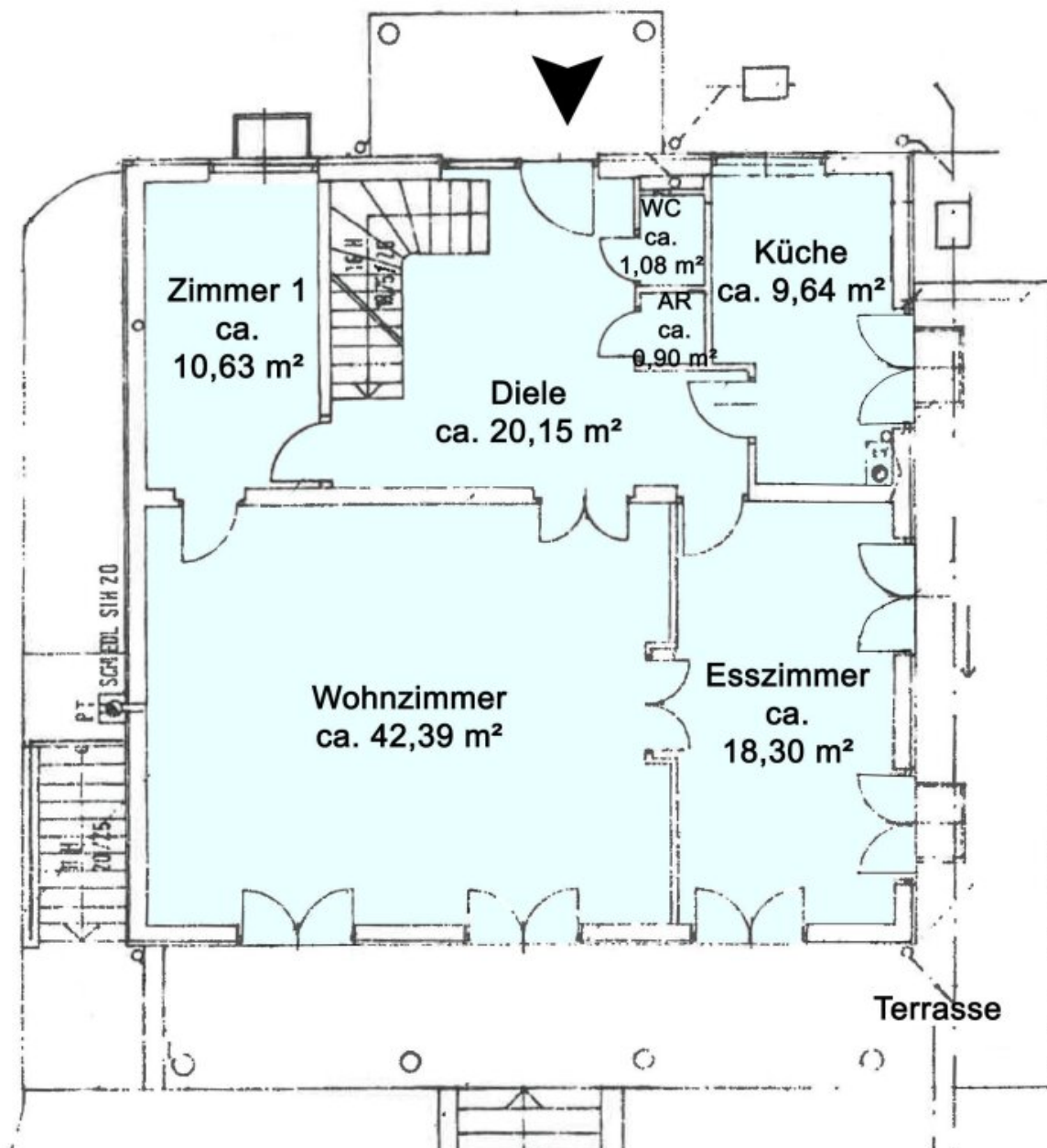


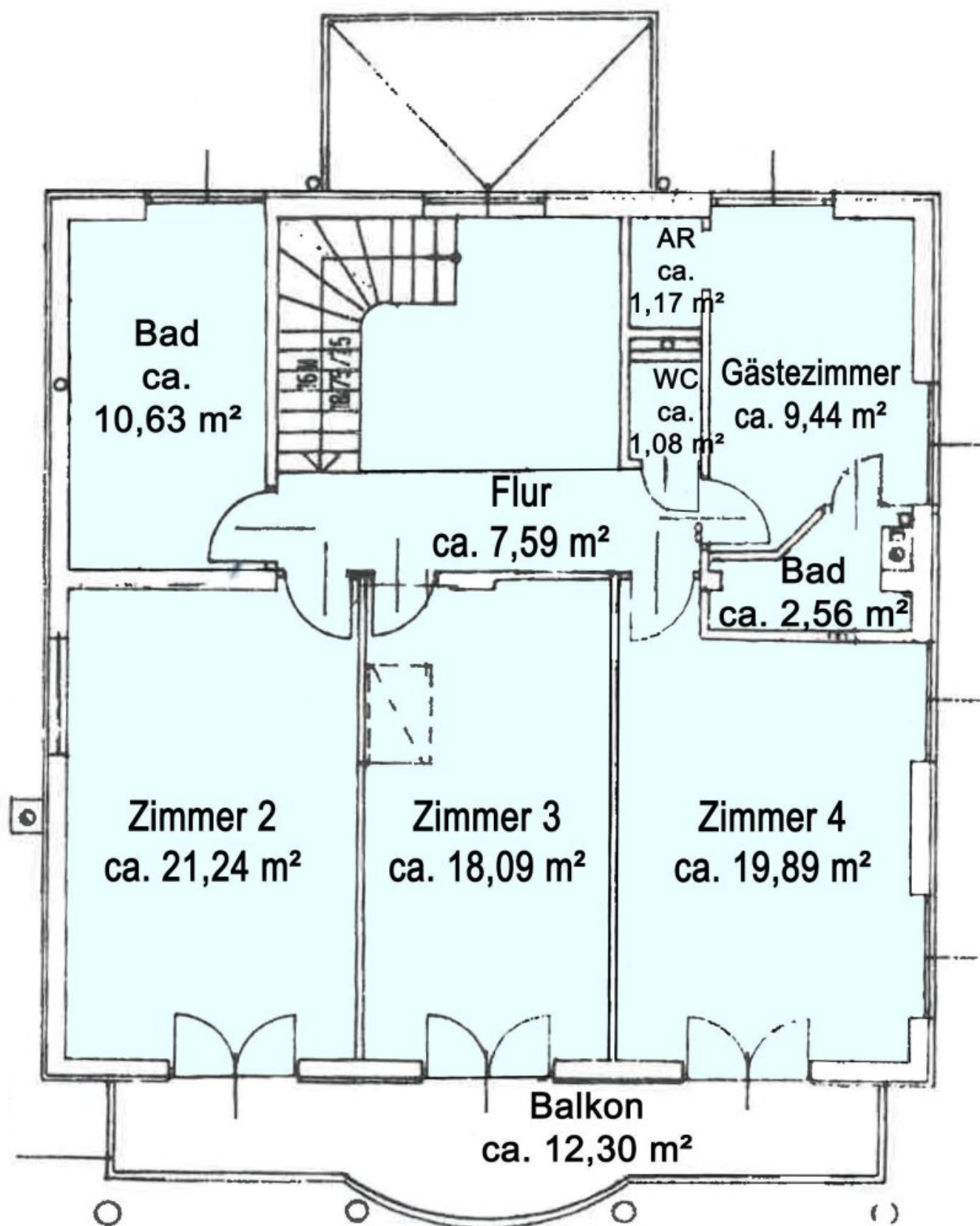












Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, gepflegte Villa befindet sich in ruhiger Lage, unmittelbar angrenzend an den Wienerwald, nur etwa 2,5 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. vier Minuten zu Fuß entfernt. Zum Kindergarten gelangt man nach etwa 500 Metern, zur Volksschule mit Hort nach etwa einem Kilometer. Die Infrastruktur Mauerbachs bietet zahlreiche Möglichkeiten zur kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung.

Die Wiener Stadtgrenze, die Auffahrt auf die Westautobahn sowie das Shopping Center West im Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und diversen Freizeiteinrichtungen erreicht man in wenigen Autominuten. Der umliegende Wienerwald bietet zahlreiche Wanderwege, Jogging- und Mountainbikestrecken. Tennisplätze, Fußballplatz, Reitstall, aber auch die nahe gelegene Hohe Wand Wiese mit Skipiste, Sommerrodelbahn und Mountainbike Trailcenter offerieren weitere Outdooraktivitäten.

Die Wohnfläche von rund 195 m² verteilt sich auf zwei Etagen. Das Erdgeschoß bietet vom Eingangsbereich ausgehend, separates WC, Abstellraum, ein Zimmer, eine Küche inkl. Einbaugeräten, kleinem Sitzbereich und Ausgang auf die Terrasse, Esszimmer mit drei Zugängen auf die nordwestlich gelegene Terrasse und Wohnzimmer mit zwei weiteren Zugängen auf die Terrasse.

Das Obergeschoß unterteilt sich in einen offenen Flur, Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und Abstellraum, separates WC, drei großzügige Zimmer mit jeweils einem Zugang auf den gartenseitigen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Komplettiert wird das Raumangebot mit dem ca. 103 m² großen Untergeschoß, wo Flur, Abstellraum, separates WC, Fitnessraum mit Infrarotkabine, Wellness-, Sauna- und Duschbereich, Solarium, Waschküche und Heizraum zur Verfügung stehen. Von diesem Geschoß gelangt man außerdem in den Garten oder trockenen Fußes zur Garage, die für 3 PKW's Platz bietet.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung) und Wärmepumpe. Als zusätzliche Wärmequelle dient ein im Wohnzimmer untergebrachter Kamin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap