

Ein Haus zum Ankommen mit Sonnenenergie vom eigenen Dach - Gartenidylle, Ruhelage & Stadtnähe



gartenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95137

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	102,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







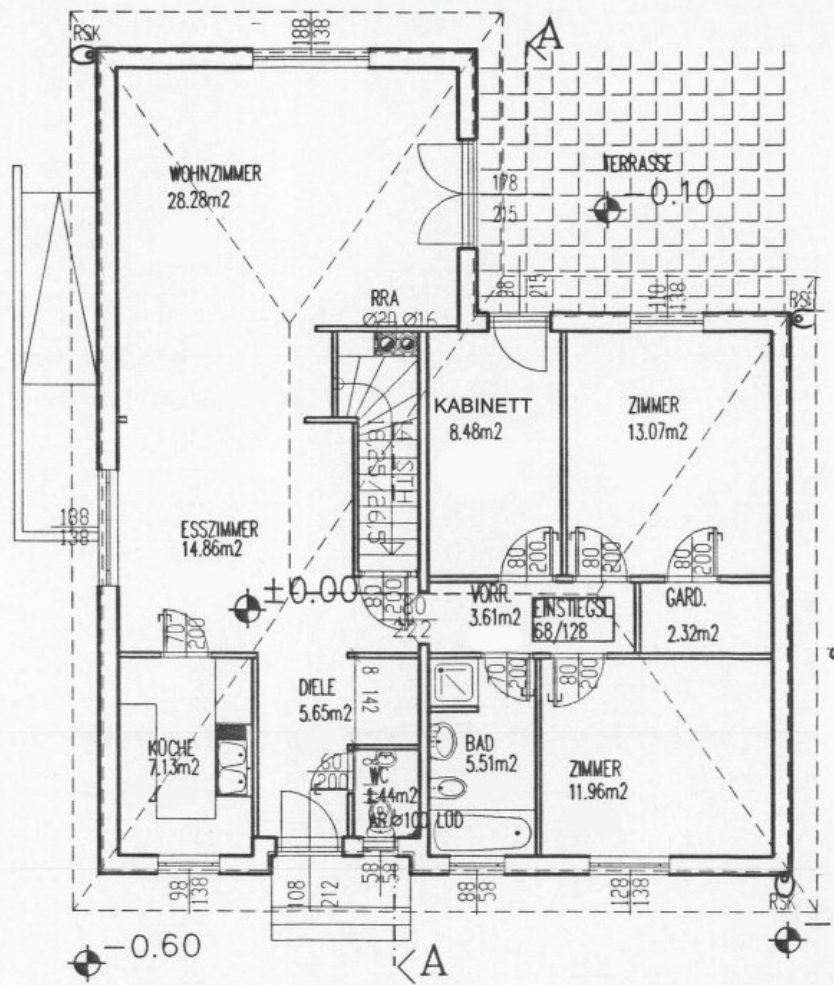






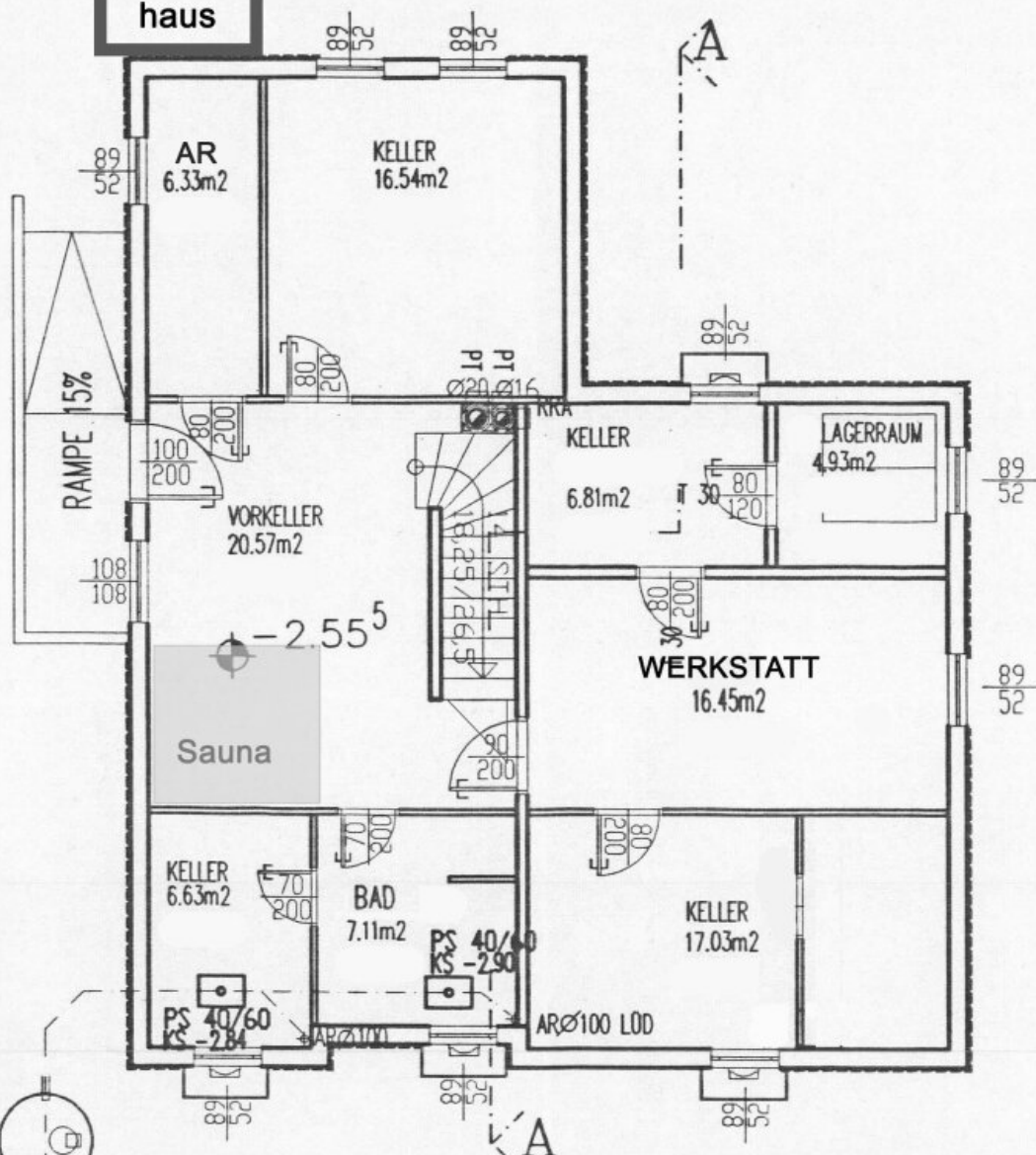






ERDGESCHOSS

Garten-
haus



PS(4m3(VORERST SENGGRUBE))TUXS
KS -2.75
T -0.60

SPÄTERER GEMEINDE-KANAL ANSCHLUSS

KELLERGECHOSS

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus am westlichen Stadtrand von Wien überzeugt mit viel Wohnkomfort und einem idyllischen Garten mit sonniger Südwest-Terrasse. Das Haus bietet ca. 110 m² Wohnfläche, einen Vollkeller sowie zahlreiche Highlights wie einen gemütlichen Kamin, eine hauseigene Sauna und einen zweiten Hauseingang für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne Küche, ein offener Essbereich und ein großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang. Zwei Schlafzimmer sowie ein Kabinett (ebenfalls mit Zugang zur Terrasse) bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Das großzügige Kellergeschoss bietet viel Stauraum, einen Werkstattbereich, ein voll ausgestattetes Gästebad und eine Sauna. Dank separatem Eingang eignet sich dieser Bereich ideal als Hobby- oder Gästebereich.

Die Lage punktet mit unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten (wandern, mountainbiken, skifahren, reiten) sowie guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Anschluss nach Wien (Auhofcenter, S-Bahn) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap