

## **Stilvolle Dachgeschoß-Maisonettewohnung mit einzigartigem Naturpanorama**



Wohnküche mit Terrasse

**Objektnummer: 95192**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,55
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	99,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien





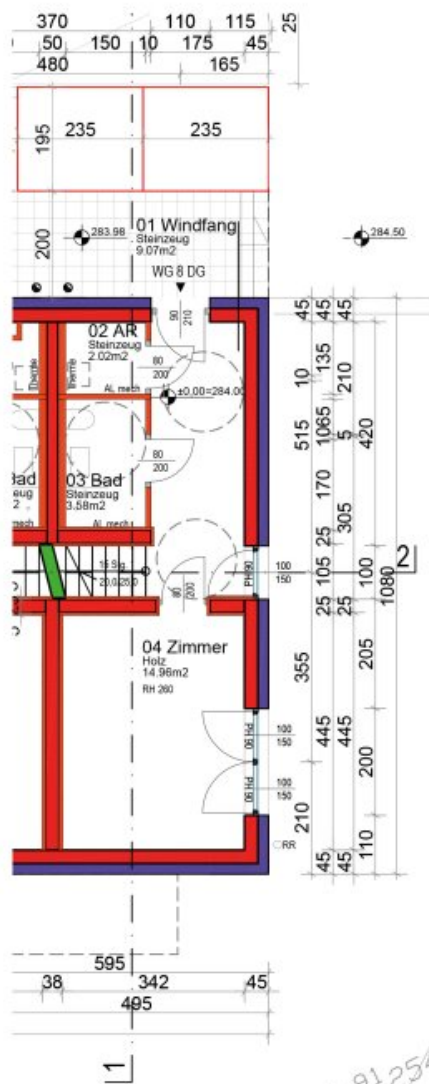




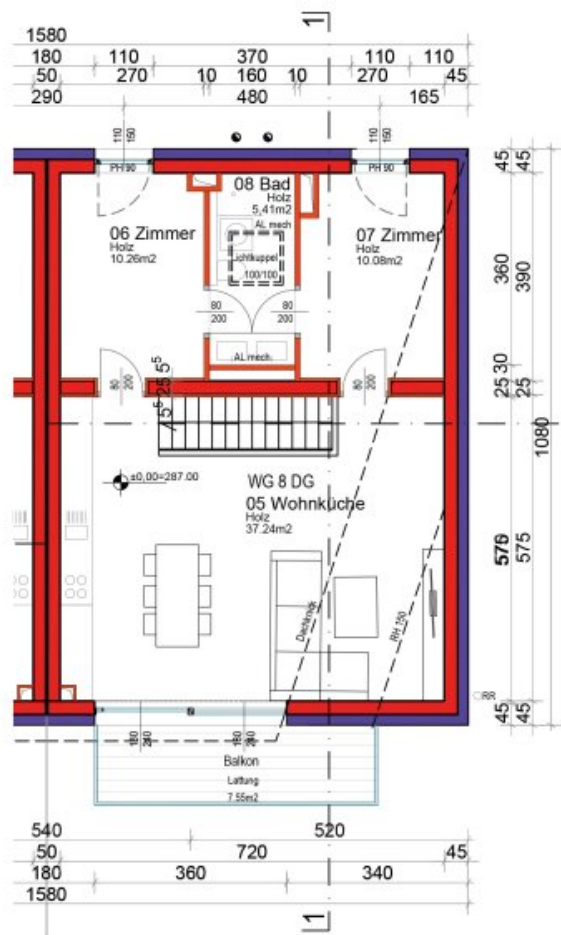




## Erschließungsgeschoss



## Dachgeschoss



Ansicht



Lageplan

## Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschoß-Maisonette vereint hochwertiges Wohnen mit naturnaher Lage am Rande Wiens. Auf zwei Etagen bietet die ca. 92 m<sup>2</sup> große Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung und herrlichem Ausblick auf den Wienerwald.

### Highlights:

- Offene Wohnküche mit DAN-Küche & Zugang zum Balkon
- 2 Bäder, 4 flexibel nutzbare Zimmer, Abstellraum
- Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, Feinsteinzeug, 3-fach verglaste Fenster, DAN-Küche mit Markengeräten
- Videosprechanlage & Sicherheitstür
- 2 PKW-Stellplätze + Fahrrad-/Kinderwagenboxen

Die ruhige, grüne Gemeinde Mauerbach bietet ideale Anbindung, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap