

## **Design trifft Natur: stylische Garten-Maisonettewohnung mit traumhafter Aussicht**



Ausblick

**Objektnummer: 95190**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	240,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,55
<b>Kaufpreis:</b>	648.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	322,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	146,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verde Lenz**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6





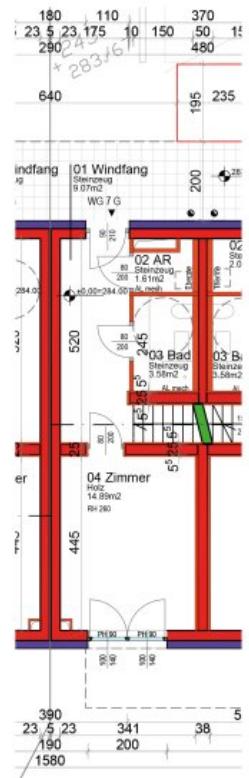




## Gartengeschoß



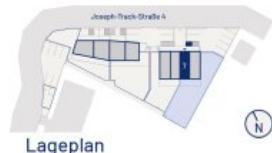
## Erschließungsgeschoss



## Ansicht



Ansicht



# Objektbeschreibung

Diese seltene 4-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort mit hohem Freizeitwert – nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen, wirkt fast wie ein eigenes Haus und bietet hochwertige Ausstattung sowie ein außergewöhnliches Gartenambiente.

Highlights:

- Offener Wohn-/Essbereich mit DAN-Küche und Zugang zur Südwest-Terrasse
- Ruhiger, sonniger Garten mit Gestaltungsentwurf
- 4 Zimmer, 2 Bäder (eines davon mit Wanne), praktischer Abstell- & Schrankraum
- Eichenparkett, Feinsteinzeug, 3-fach verglaste Fenster
- 2 PKW-Stellplätze, Fahrrad-/Kinderwagenboxen vor der Haustüre

Die erhöhte Lage bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Mauerbach punktet mit hoher Lebensqualität, bester Anbindung (Bus zur U4/S-Bahn), Nahversorgung und Freizeitangeboten im Wienerwald.

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