

**Seltene Gelegenheit: Vielfältig nutzbares Anwesen mit
Werkhallen nahe Wien**



Objektnummer: 95205

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Steinbach
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	372,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	373,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 153,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

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



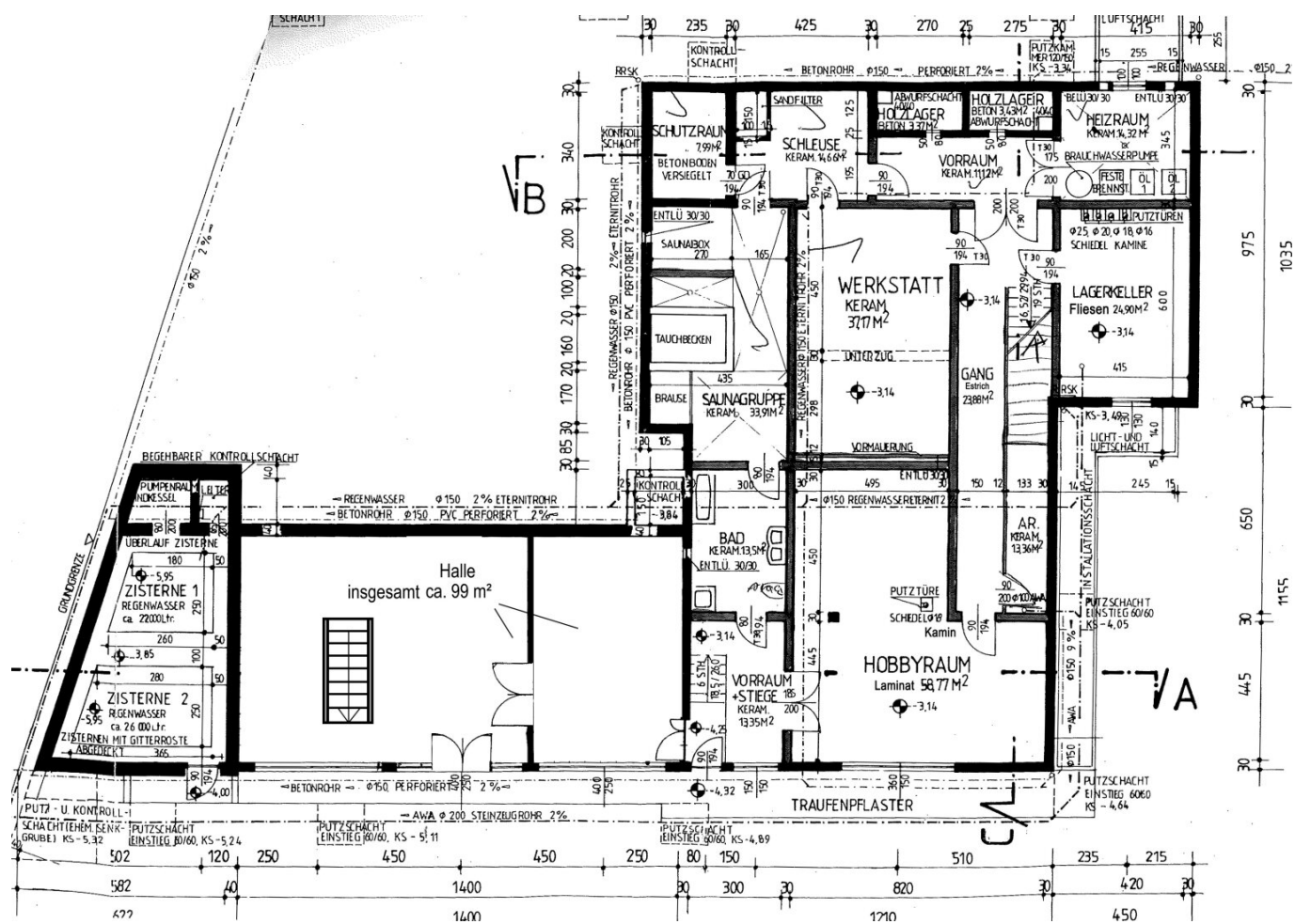


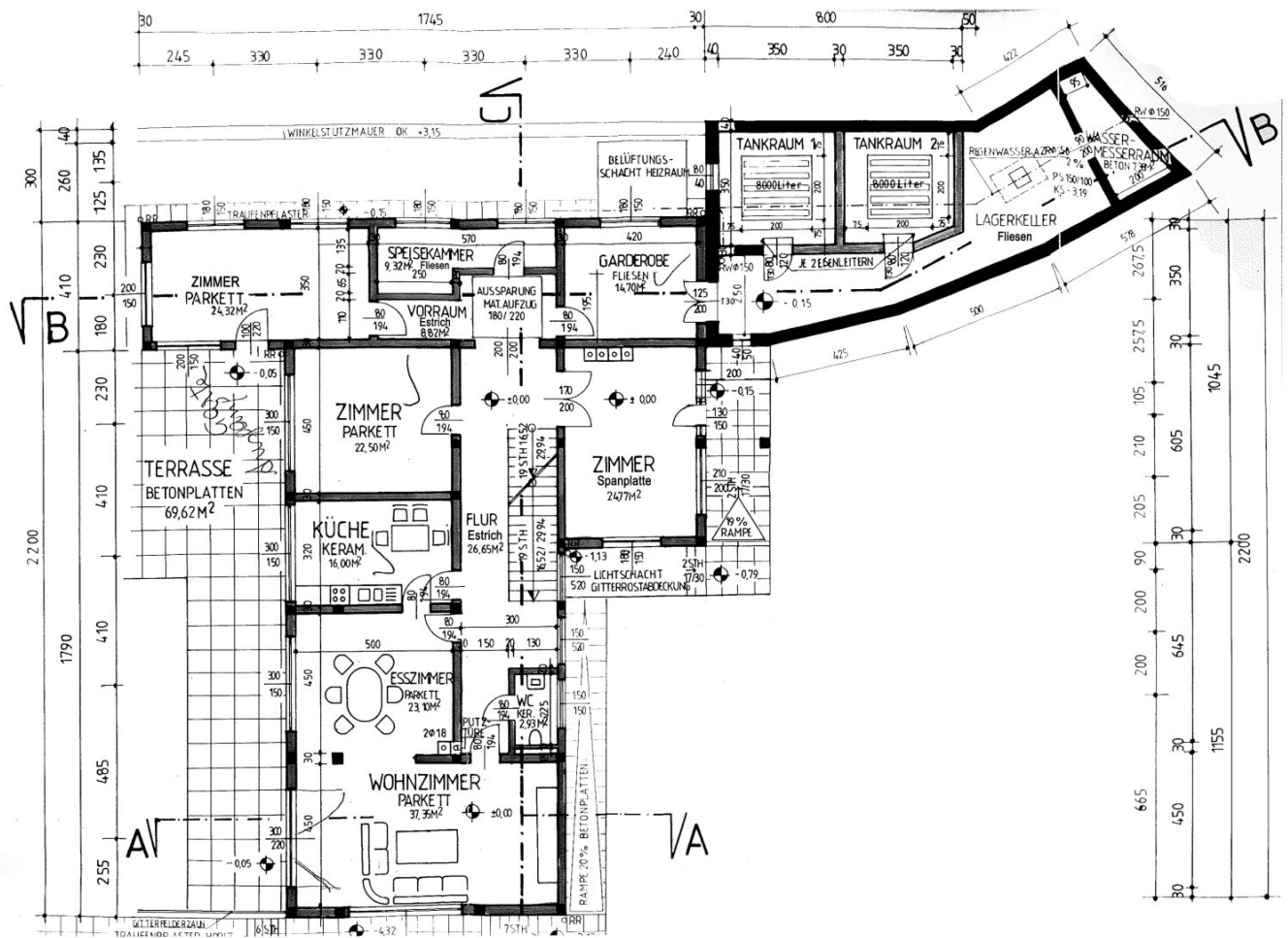


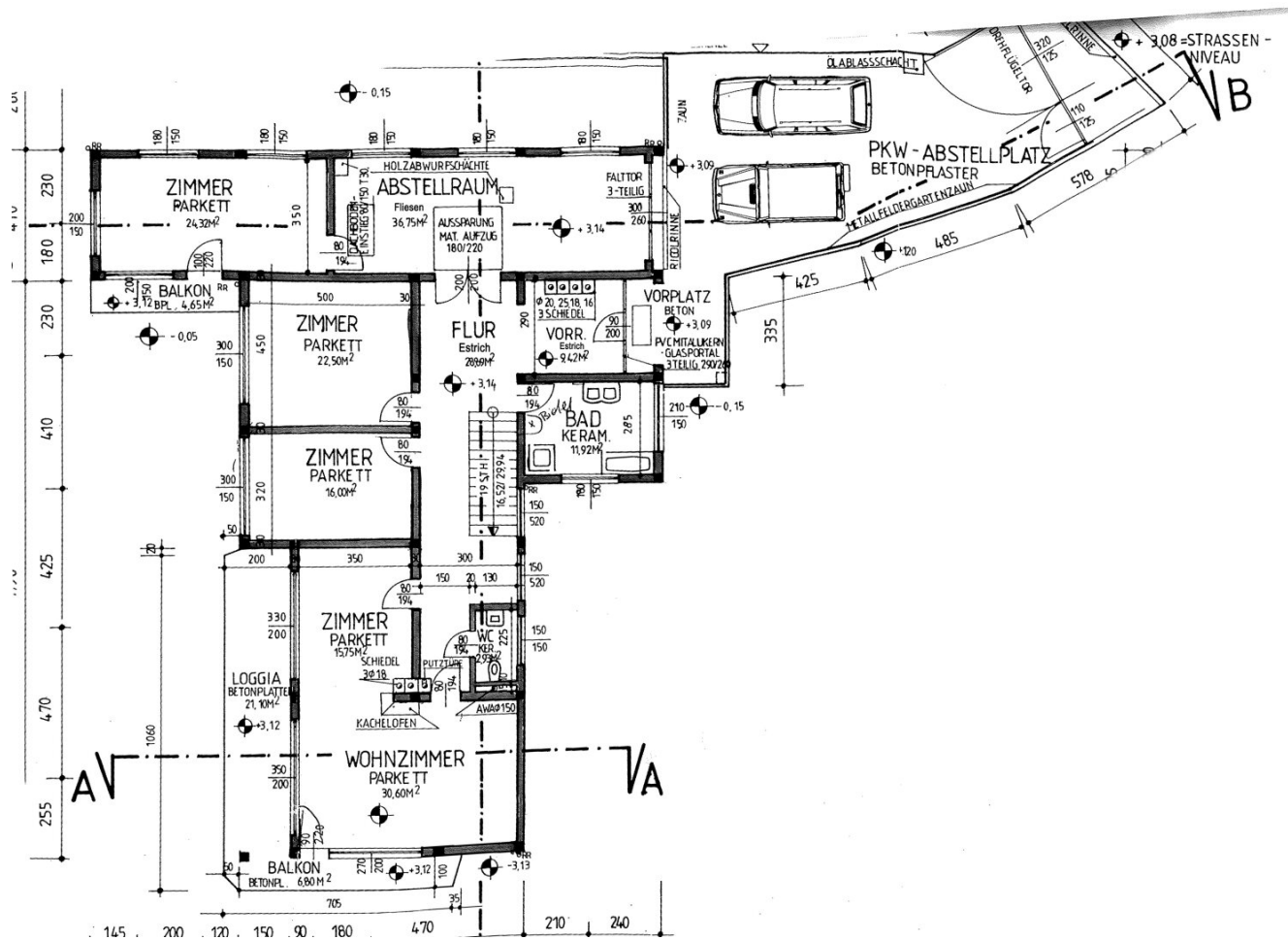












Objektbeschreibung

Inmitten der grünen Hügellandschaft des Wienerwalds liegt dieses außergewöhnlich großzügige Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Mauerbach. Das ca. 1970 errichtete und 2009 erweiterte Anwesen überzeugt durch seine Vielseitigkeit, den gepflegten Zustand sowie die naturnahe Ruhelage mit Fernblick. Ideal geeignet ist es für große Familien, mehrere Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Haus verfügt über zahlreiche Wohn- und Nebenräume, eine hochwertige Küche mit Markengeräten, zwei Kachelöfen, einen vorbereiteten Wellnessbereich, eine knapp 100 m² große Halle sowie eine große Gartenfläche mit Biotop. Zwei PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Im Obergeschoß liegen der Haupteingang, mehrere Zimmer, zwei Balkone, ein Badezimmer sowie eine Garage mit Zugang zum Dachboden. Das Erdgeschoß bietet unter anderem ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen und Terrassenzugang, eine moderne Küche, sämtliche Nebenräume, einen Lagerkeller, weitere Schlafzimmer und zwei Zugänge in den Garten. Im Kellergeschoß befinden sich neben Heiz- und Lagerräumen auch eine Werkstatt, ein großer Hobbyraum mit Kachelofen, ein vorbereiteter Wellnessraum, ein Bad sowie zwei Hallen, die flexibel nutzbar sind – etwa als Lager, Atelier oder Werkstatt.

Diese Liegenschaft vereint Ruhe, Platz und Flexibilität in bester Lage am Wiener Stadtrand.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap