

**Dachterrassenwohnung vom Feinsten! Komfort und Ruhe  
im Grünen auf knapp 100 m<sup>2</sup>**



Wohnraum

**Objektnummer: 95274**

**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>	1983
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 83,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	283,86 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	114,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



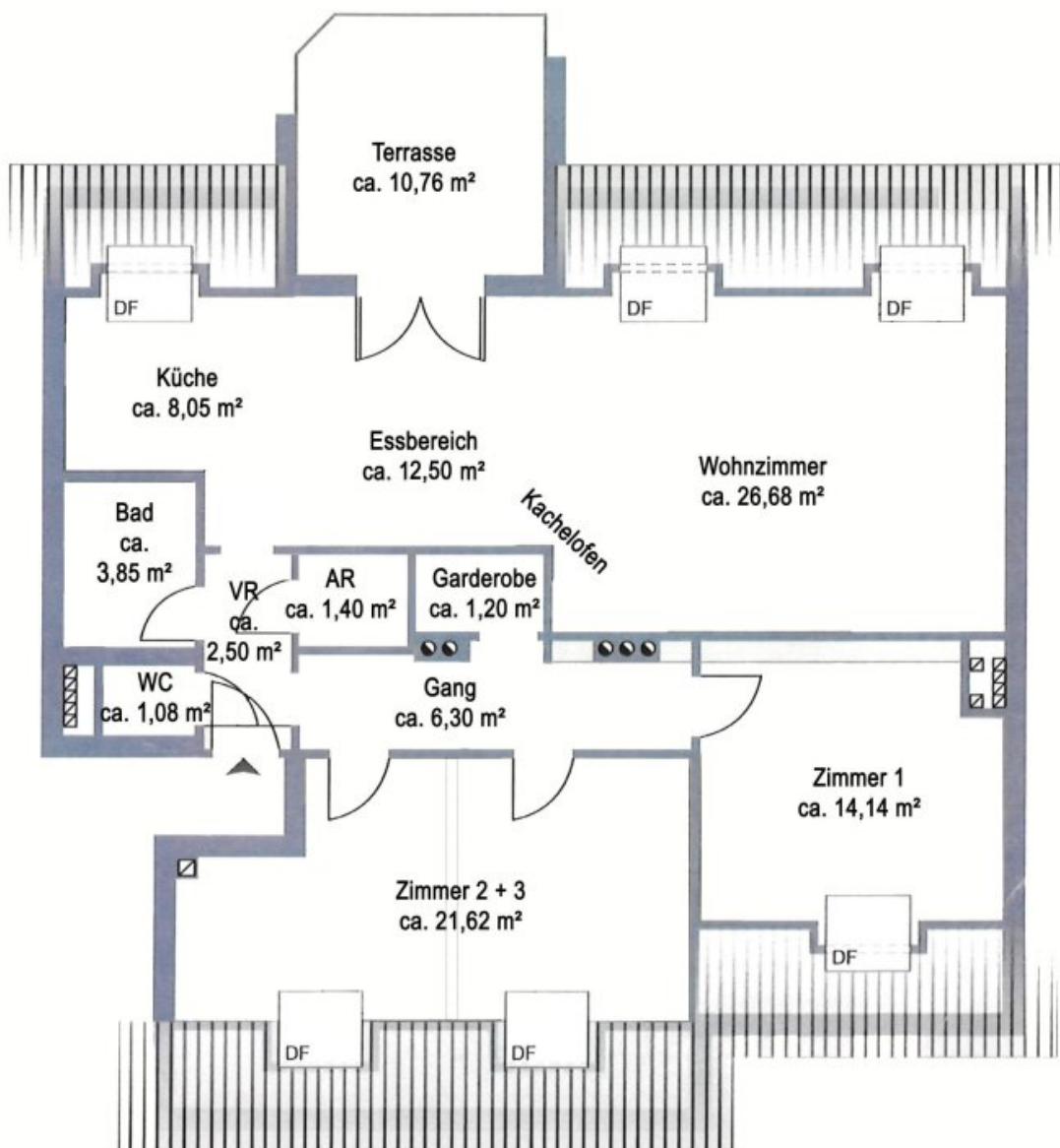
?Maximilian Cypris

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









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Dachterrassenwohnung vereint auf rund 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche Großzügigkeit, Komfort und hochwertige Ausstattung. Die ostseitig ausgerichtete Terrasse mit ca. 10,76 m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Grünblick und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die Wohnung liegt zentral in Mauerbach mit sehr guter Infrastruktur: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Kindergarten und Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Buslinien 450 und 451 bieten eine schnelle Anbindung an die U4-Station Hütteldorf oder die S-Bahn Hadersdorf.

Der helle Wohn-Essbereich überzeugt durch offene Raumgestaltung und zahlreiche Dachfenster. Ein Kachelofen, der von der Garderobe aus beheizt wird, sorgt für wohlige Wärme. Die hochwertige DAN-Küche ist mit Markengeräten ausgestattet. Vom Wohnraum aus gelangt man direkt auf die ruhige Terrasse mit Wasseranschluss, Steckdose und elektrischer Markise.

Zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC, ein Abstellraum sowie ein Vorraum mit Garderobenbereich bieten viel Platz und Flexibilität – das größere Zimmer kann bei Bedarf geteilt werden. Die Ausstattung umfasst Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Außenrollläden an den westseitigen Dachfenstern, Klimaanlage im Wohnbereich sowie ein trockenes Kellerabteil. Ein Parkplatz ist im Kaufpreis inkludiert, ein zweiter Stellplatz kann optional um € 10.000,- erworben werden. Zusätzlich steht ein großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege – ideal für alle, die naturnah wohnen und trotzdem schnell in Wien sein möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.