

Traumhaftes Gartenparadies in Maurer – Bestlage



Einfamilienhaus mit Pool Visualisierung

Objektnummer: 1609/46426

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien,Liesing
Baujahr:	1973
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 274,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,13
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

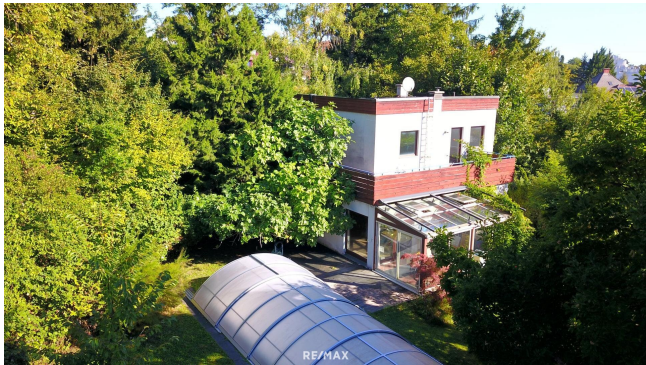
Ihr Ansprechpartner

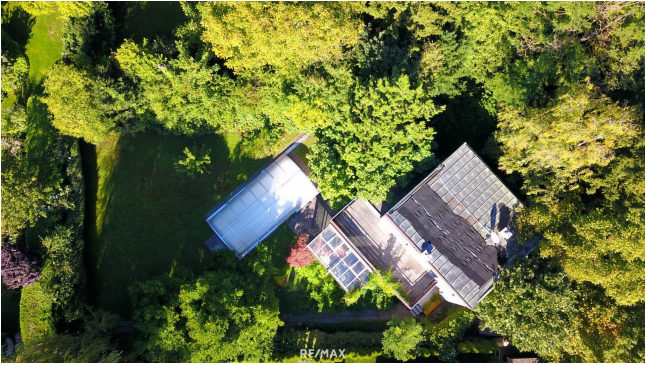


Akad. M&SWU Alexandra Fellner

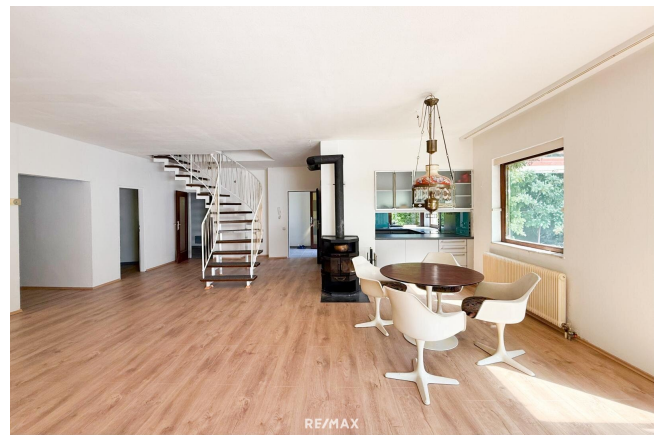
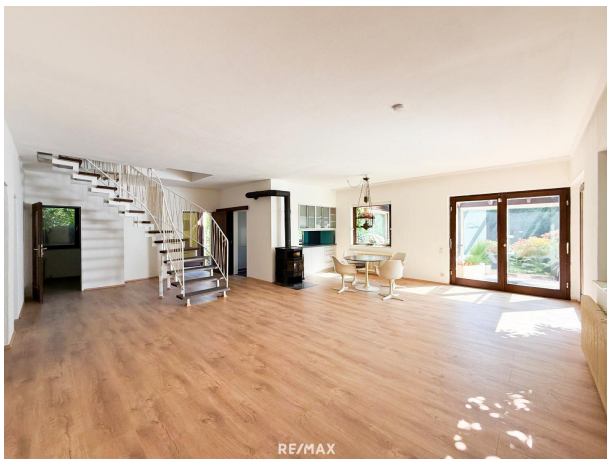
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

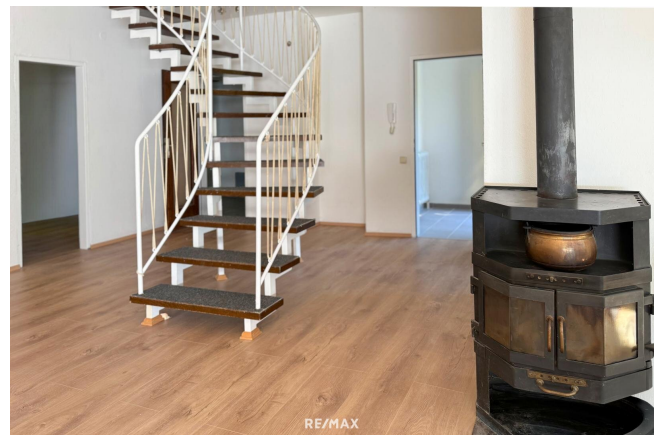
T +43 699 11 97 63 36













RE/MAX

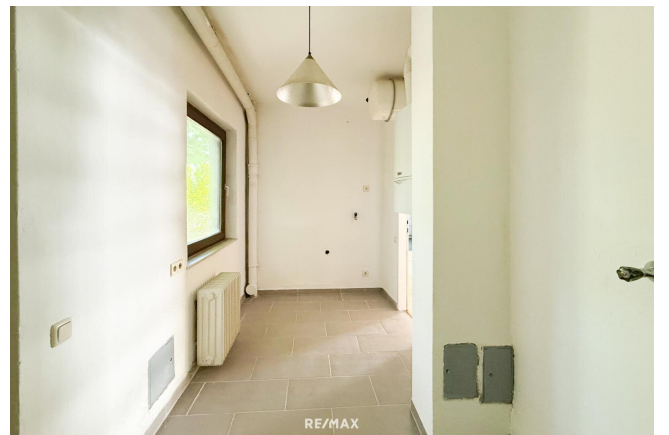
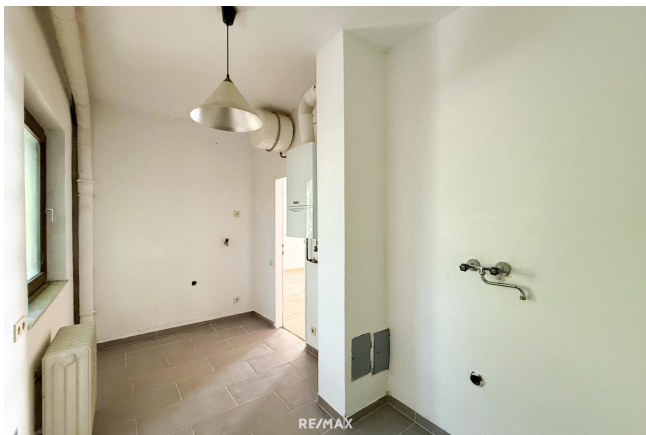
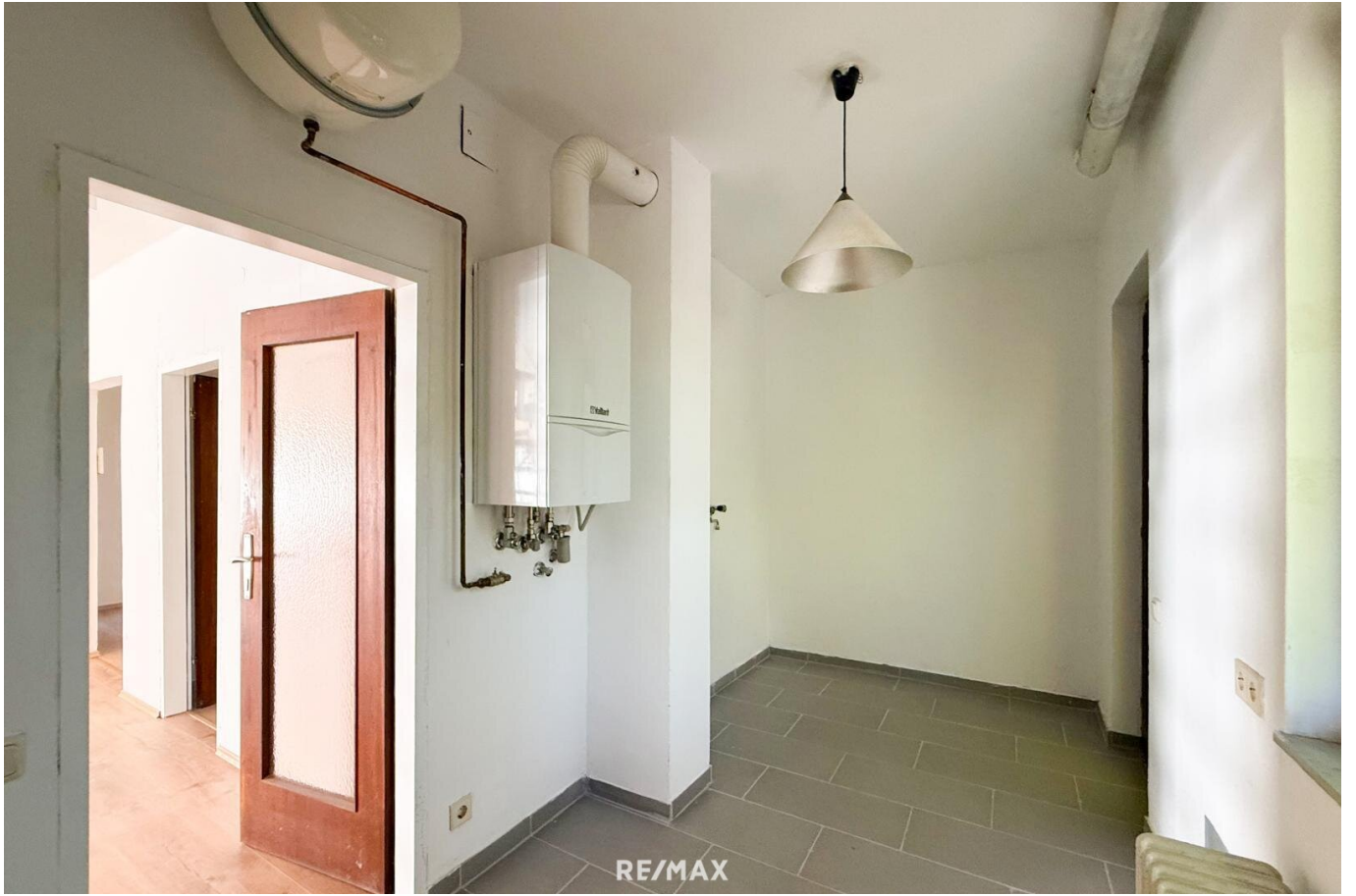


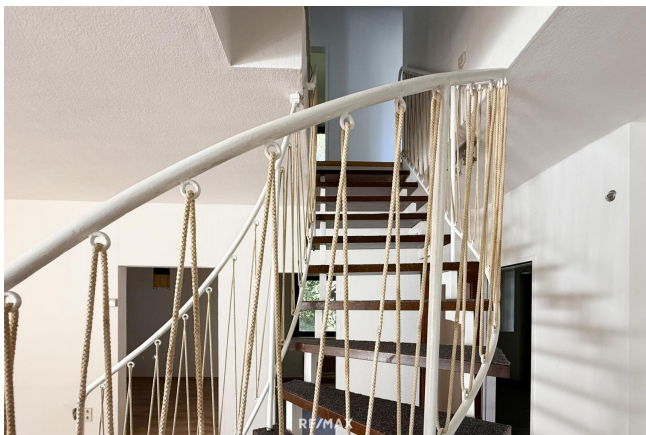
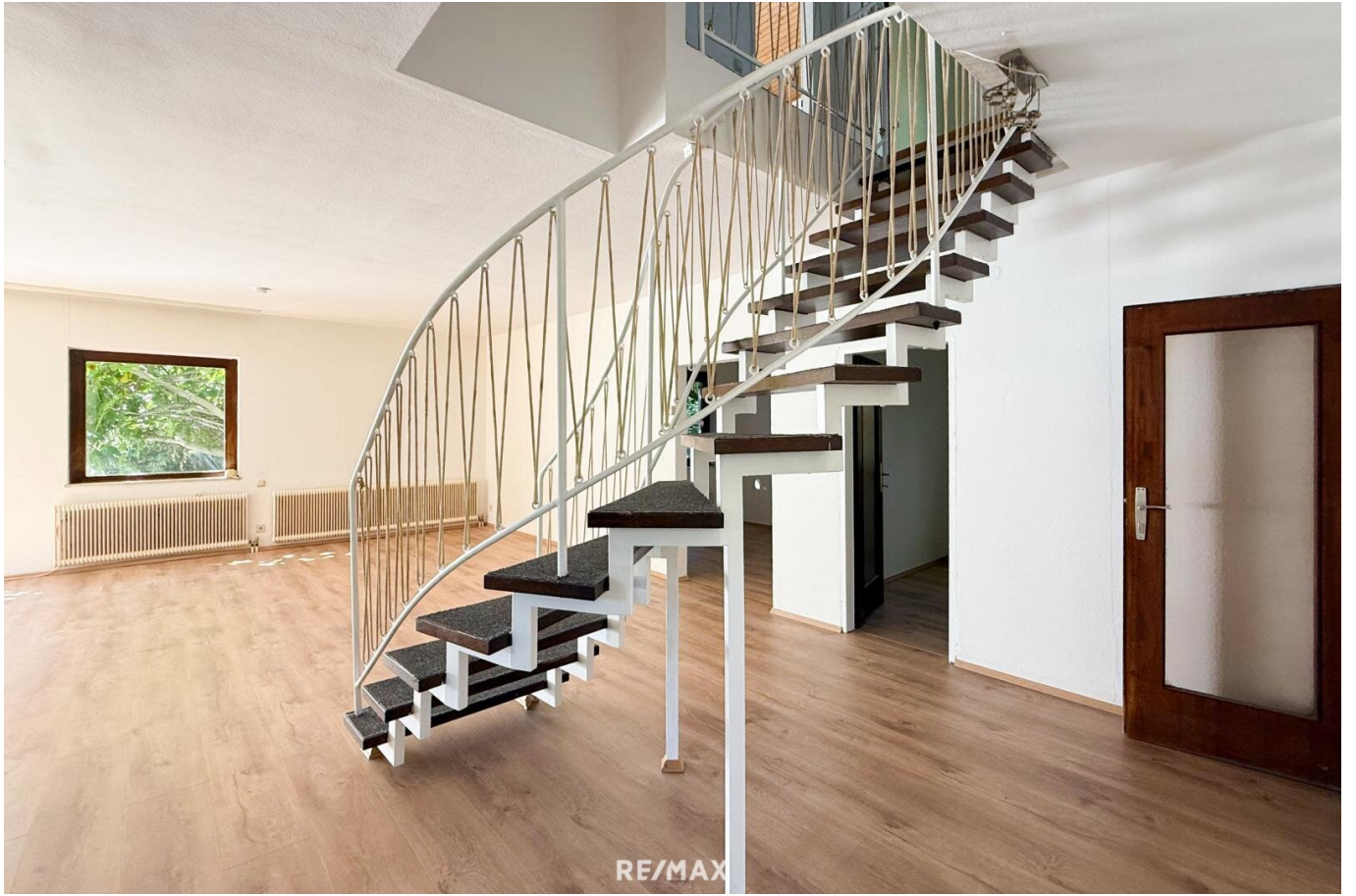
RE/MAX

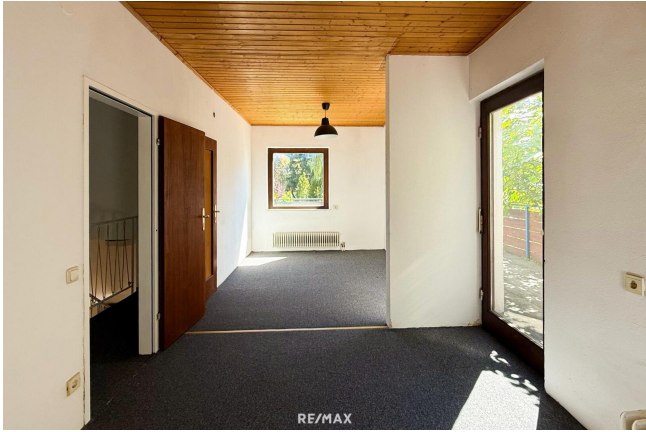


RE/MAX

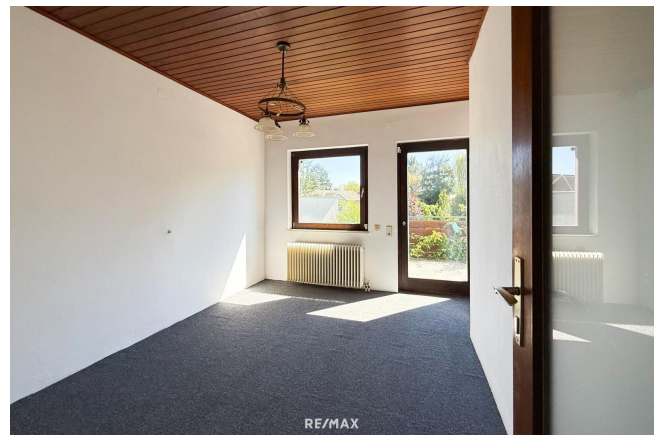
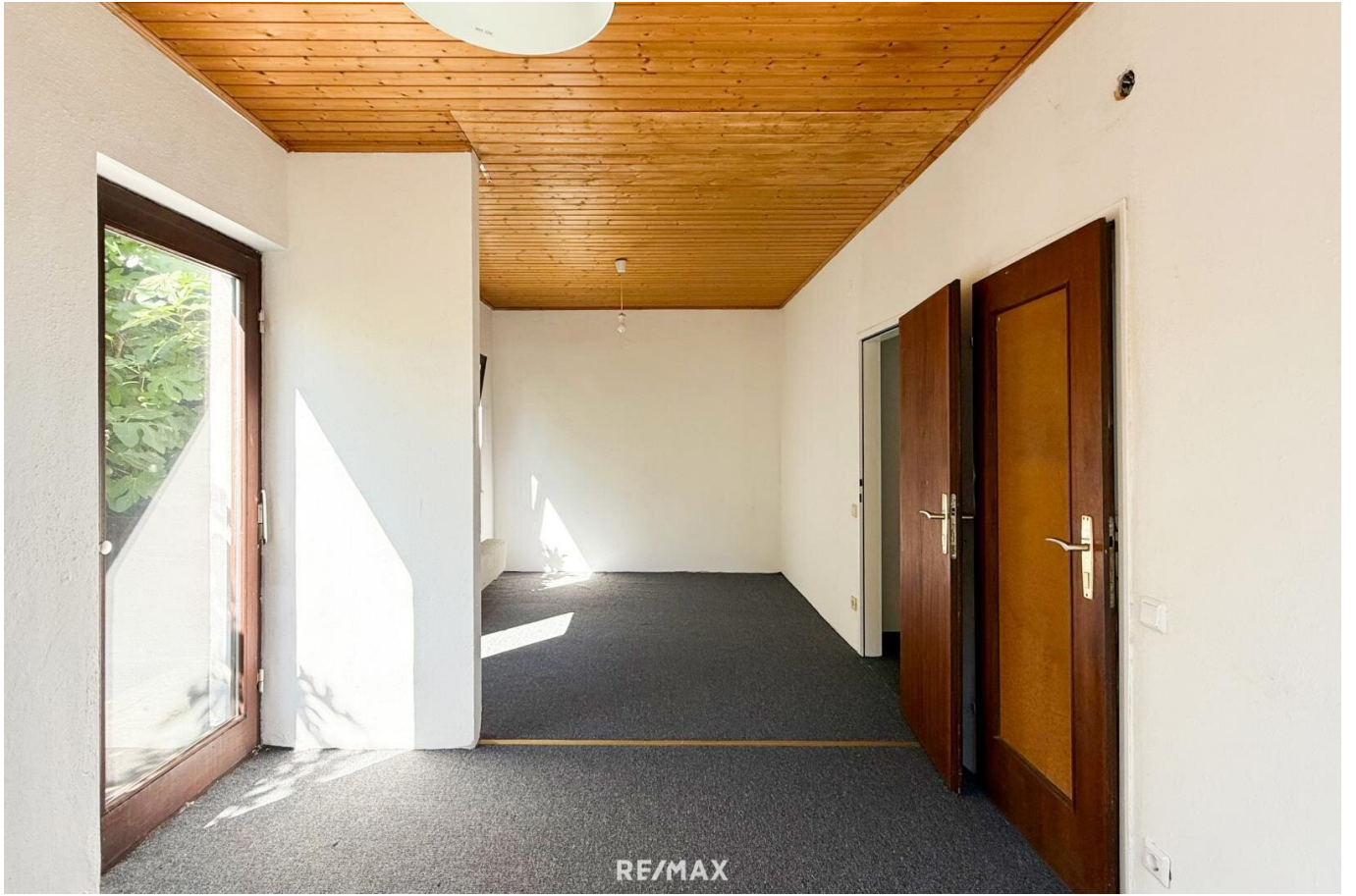




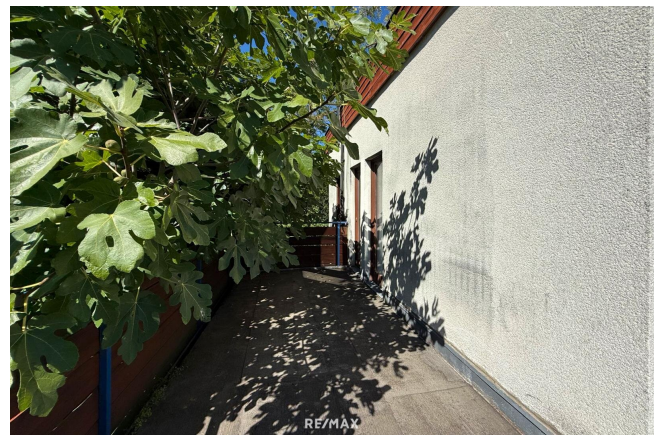
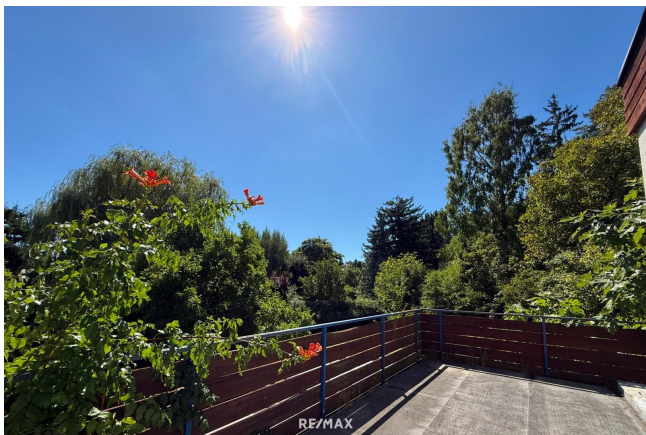




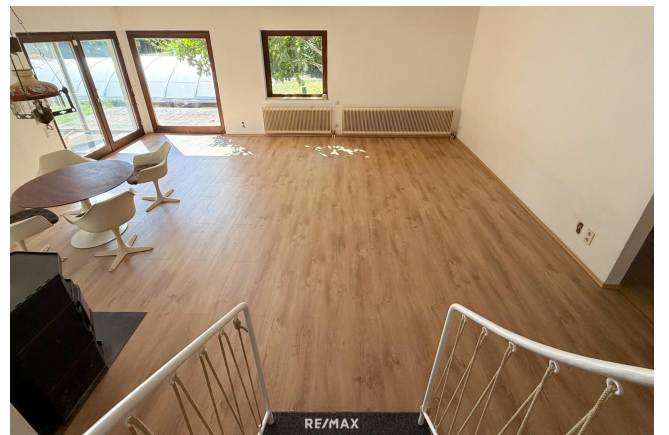
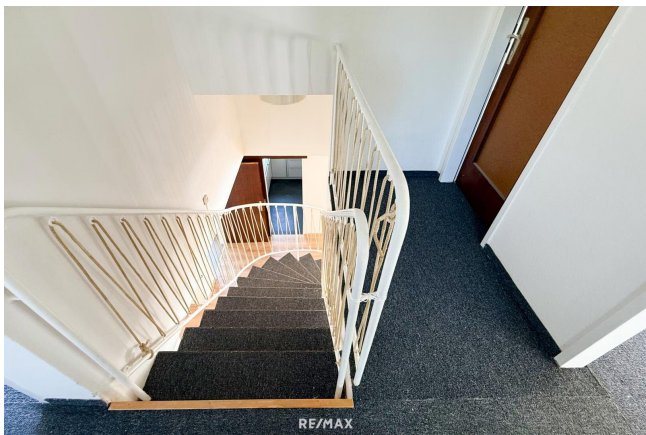








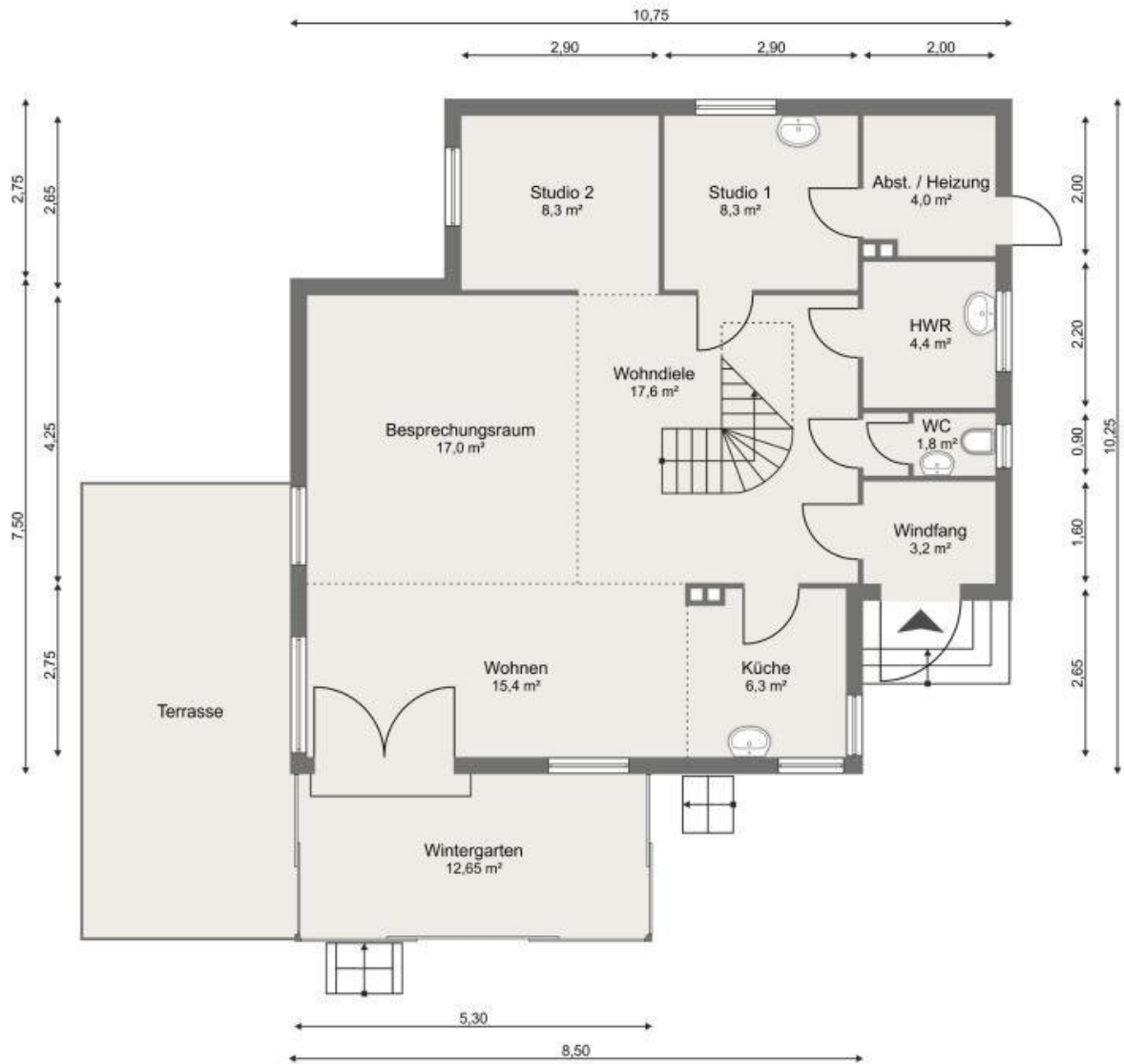




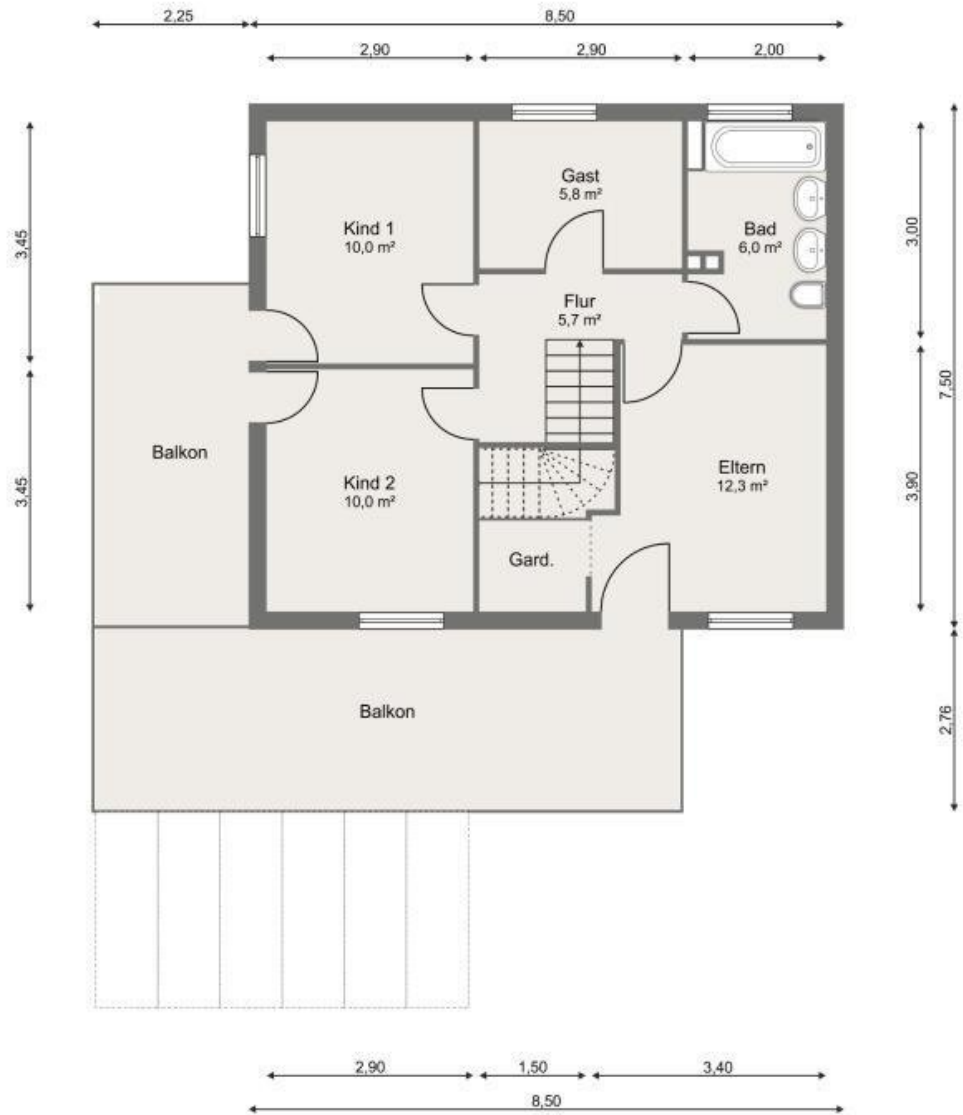








Erdgeschoss



Obergeschoss

Objektbeschreibung

Traumgrundstück mit Einfamilienhaus in 1230 Wien

Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Wiener Gemeindebezirks – in **Mauer**, unweit des idyllischen Maurer Waldes und der berühmten Weinberge.

Die ruhige Fahnengrundstück-Situation sorgt für absolute Privatsphäre. Das Grundstück ist von der Straße aus uneinsichtig und vermittelt ein Gefühl von Abgeschlossenheit, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Grundstück

- **Grundstücksgröße:** 863 m²
- Ebenes, sonniges und idyllisches Grundstück
- Optimal nutzbare Grundstücksform
- Pool mit Überdachung
- Outdoor-Saunahaus
- PKW-Einfahrt vorhanden

Das Haus

Das Einfamilienhaus mit **Flachdach** ist nicht unterkellert und bietet eine großzügige Raumaufteilung mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Gebäude ist **sanierungsbedürftig**, verfügt jedoch über enormes Potenzial für modernes

Wohnen in einer der besten Wohnlagen Wiens.

Erdgeschoss

Wohnfläche ca. 76,3 m² + Wintergarten ca. 12,65 m²

- Großzügiger und heller Wohnbereich
- Moderne, offene Küche mit direkter Verbindung zum Wohnraum
- Wintergarten mit direktem Zugang zum Garten
- Zwei zusätzliche Zimmer (ideal als Büro, Gäste- oder Hobbyraum)
- Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Badezimmers

Obergeschoss

Wohnfläche ca. 53,6 m² + Terrasse ca. 18 m²

- Drei Schlafzimmer
- Großes Schlafzimmer mit zwei Türen – bei Bedarf teilbar in zwei separate Räume
- Badezimmer mit Tageslicht
- Sonnenterrasse (ca. 18 m²), von allen Schlafzimmern aus begehbar

Ausstattung & Besonderheiten

- Gasheizung

- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Pool mit Überdachung – ideal für eine verlängerte Badesaison
- Outdoor-Saunahaus
- Großzügige Sonnenterrasse im Obergeschoss
- PKW-Stellplatz direkt am Grundstück

Highlights

- **Premium-Lage in Mauer** – umgeben von Natur und Weinbergen
- Ruhiges Fahngrundstück mit hoher Privatsphäre
- Familienfreundliche und flexibel adaptierbare Raumaufteilung
- Großzügiges Grundstück mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten
- Perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur

Verkehrsanbindung & Infrastruktur

- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien, Anschluss an U6 und S-Bahn)
- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten in wenigen Minuten erreichbar

- Nähe zu Sportanlagen, Rad- und Wanderwegen
- Zahlreiche traditionelle Heurigenbetriebe in der Umgebung

Kaufpreis

Kaufpreis: € 1.200.000,–

Käuferprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Rechtliche Hinweise

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht ausschließlich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung und wird erst mit Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Wir weisen darauf hin, dass wir aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sein können.

Sämtliche Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap