

## **Exklusiver Erstbezug nahe dem Wienerwald – Reihenhaus mit 2 Stellplätzen**

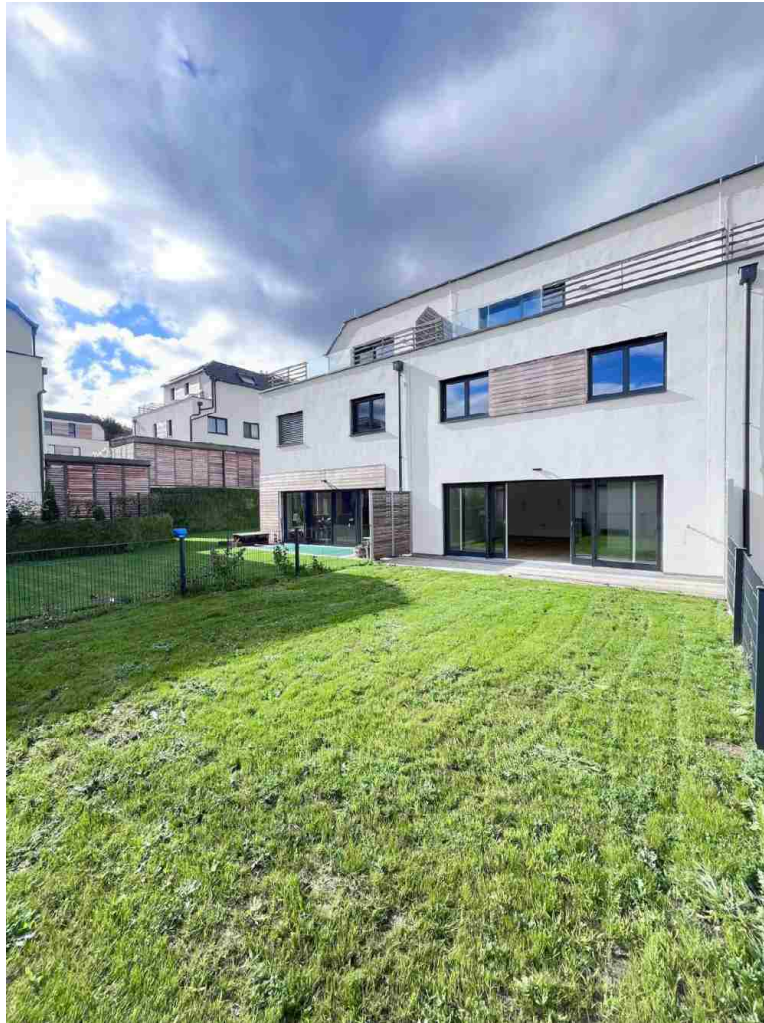


Bild 9

**Objektnummer: 141/84761**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenhaus    |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien            |
| Wohnfläche:                   | 158,53 m²            |
| Zimmer:                       | 5                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 1                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,04 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,63              |
| Kaufpreis:                    | 649.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

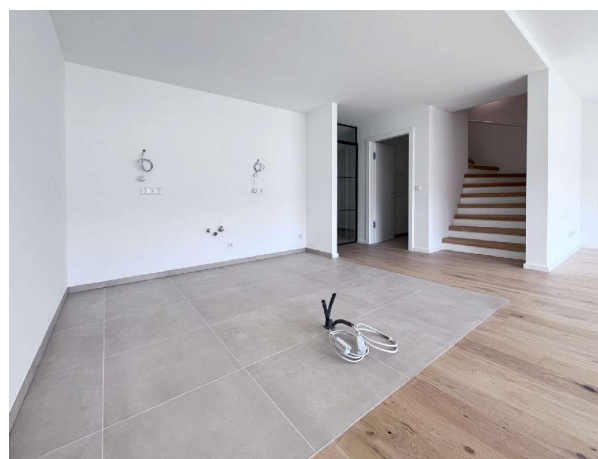
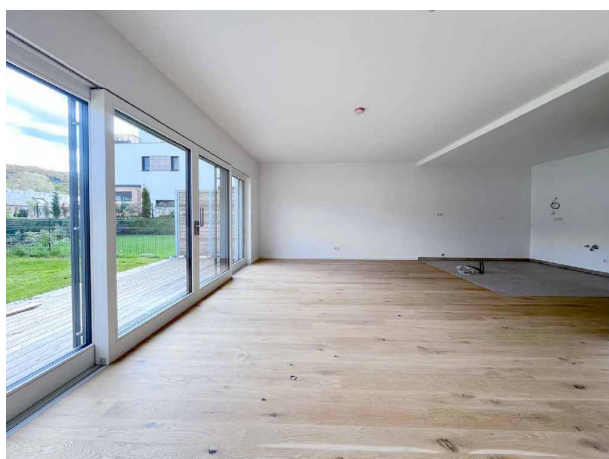
Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49393

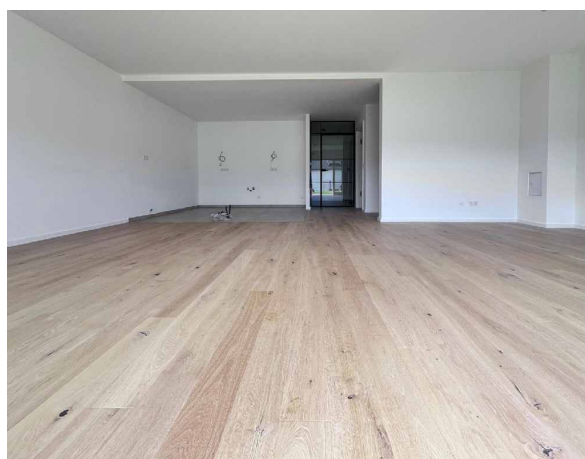
H +43 676 834 34 393

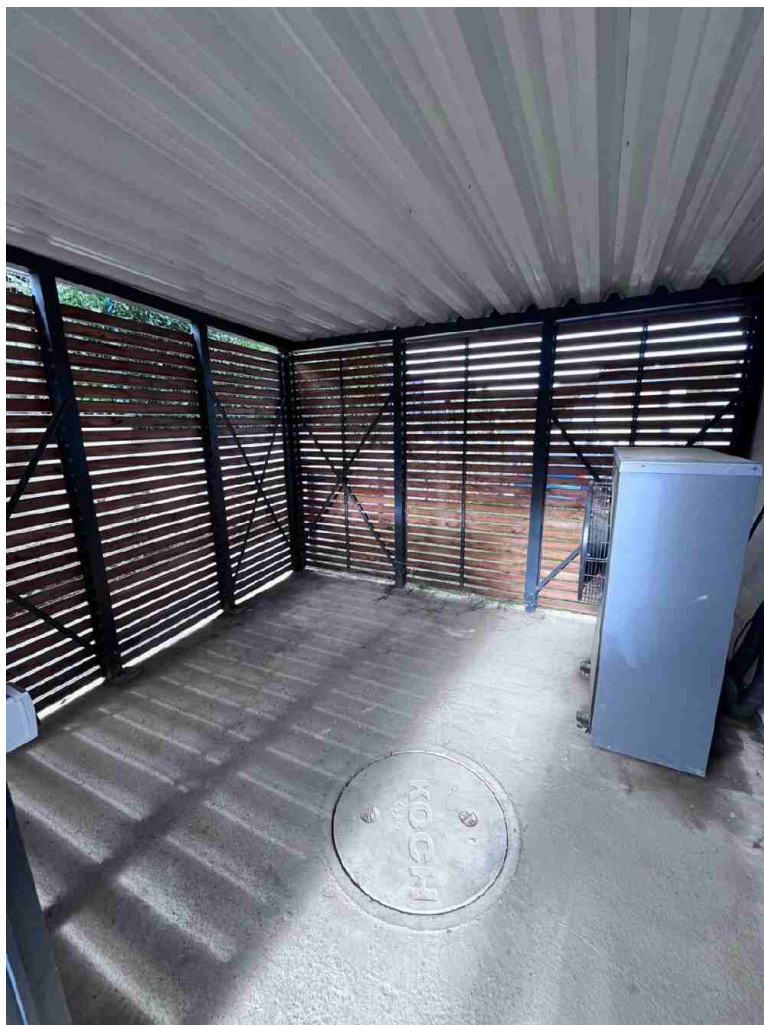
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





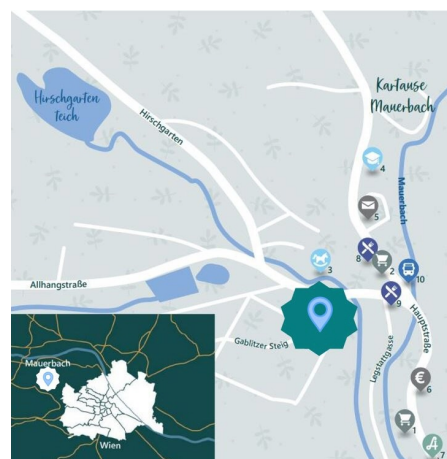




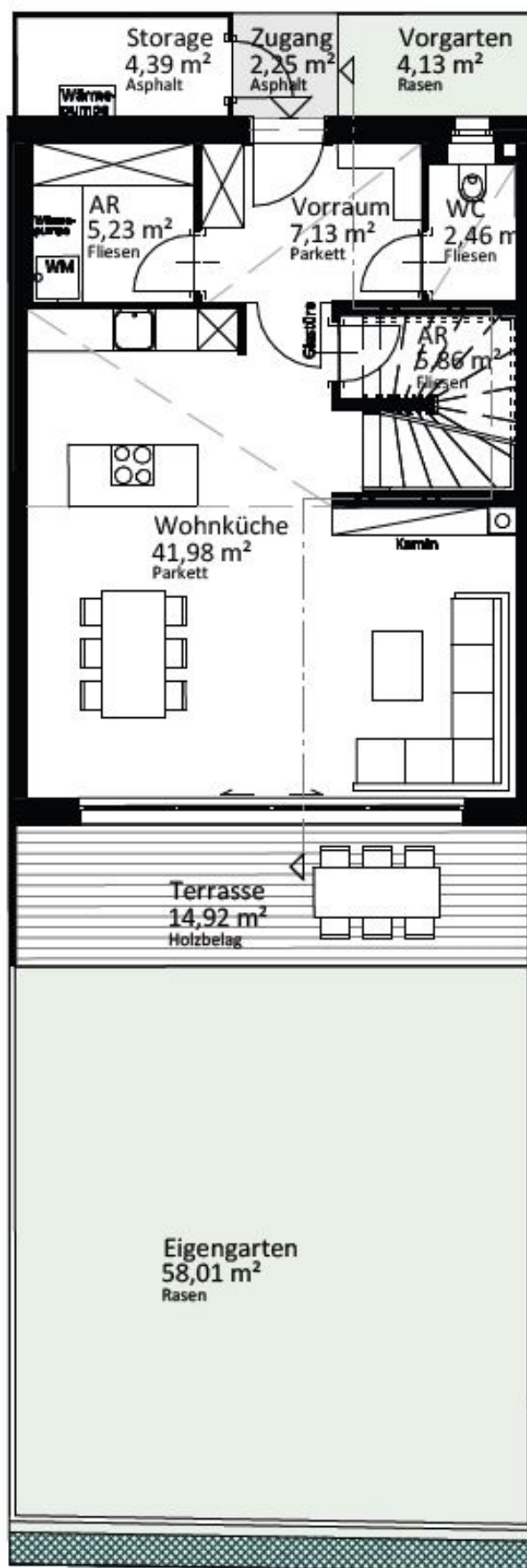








# Erdgeschoß



0M 1M 2M 3M 4M 5M

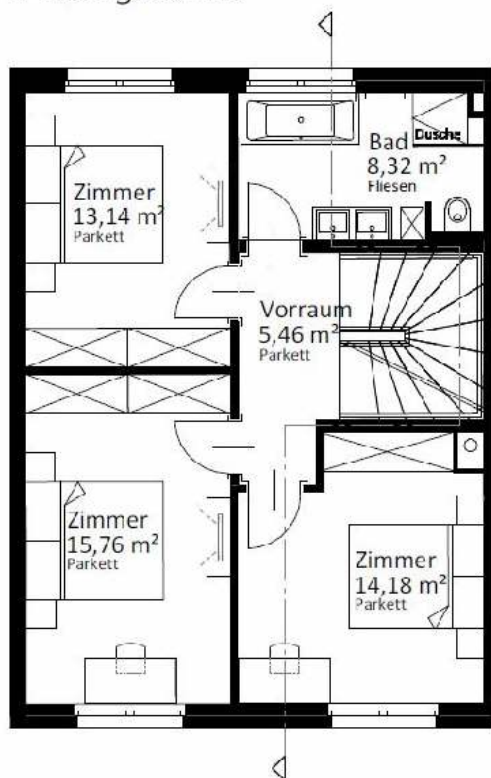


Mitglied des  
immobilienring.at

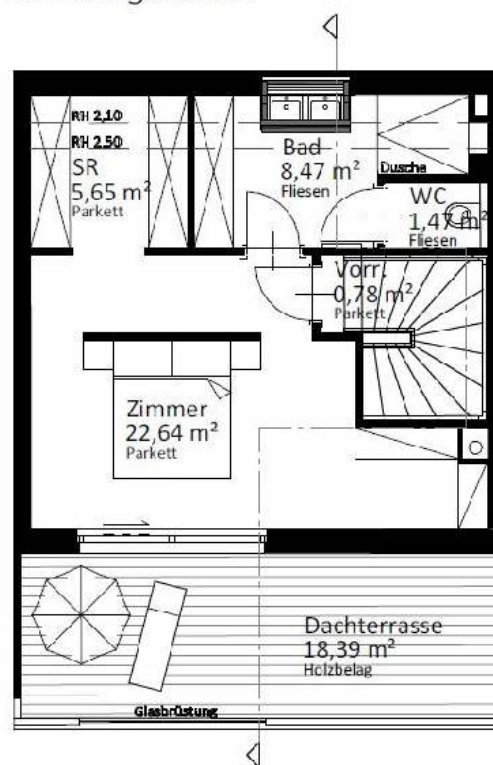
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



## 1. Obergeschoß



## 2. Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Inmitten eines außergewöhnlich schönen Grundstücks im Herzen von Mauerbach gelangen 23 neu errichtete Reihenhäuser ab sofort zum Verkauf. Die Anlage liegt westlich von Wien, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, und grenzt direkt an den Wienerwald. Das Wohnprojekt zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und großzügigen Freiflächen aus. Weitläufige Grünflächen prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Architektur der Häuser fügt sich harmonisch in die umliegende Landschaft ein. Teilweise Holzverkleidungen sowie begrünte Dachflächen betonen den naturnahen Charakter der Anlage und verleihen ihr eine moderne, zugleich warme Ausstrahlung.

Eine Übersicht der aktuell verfügbaren Häuser übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

### Eckdaten:

Grundstücksfläche ca. 17.000 m<sup>2</sup>

23 Familienhäuser im Eigentum

Kaufpreis ab € 599.000,-

Größe von 150 – 171m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gärten mit bis zu 336 m<sup>2</sup>

Nachhaltiges Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe

Badeteich sowie Fitness- & Workout-Area innerhalb der Anlage

2 PKW-Stellplätze pro Haus

Fertigstellung: Ende 2025, Bezugsfertig

### Ausstattung:

Elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen

Weißer, matter Innentüren mit Holzzarge bzw. Glastüren

Großzügige Terrasse im Erdgeschoß mit Kaltwasseranschluss und Außenbeleuchtung

Dachterrasse mit beeindruckender Aussicht

Großformatige Fliesen (60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen

Badewannen mit Markenarmaturen und bodenbündige Duschen

Vollständige Ausstattung aller Häuser mit Raffstores

### Haus 8.2 – Raumaufteilung:

Großzügige Wohnküche

4 Schlafzimmer

2 Bäder mit WC

1 separates WC im Erdgeschoß

2 Abstellräume

2 PKW-Stellplätze



Außenstorage 15,43 m<sup>2</sup>  
Garten 135,89 m<sup>2</sup>  
Terrasse 15,21 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 18,41 m<sup>2</sup>

#### Lage & Infrastruktur

Die walddreiche Umgebung lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen zu Aktivitäten im Freien ein. Nahversorger sowie infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem PKW in nur 4 Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 9 Minuten. Die Fahrzeit in den 1. Bezirk beträgt rund 45 Minuten. Eine Busanbindung befindet sich wenige Gehminuten entfernt.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.