Stylische Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Terrasse und Gartenlounge



Objektnummer: 2166

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	969.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
Sonstige Kosten:	13,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090
H +43 6767779090

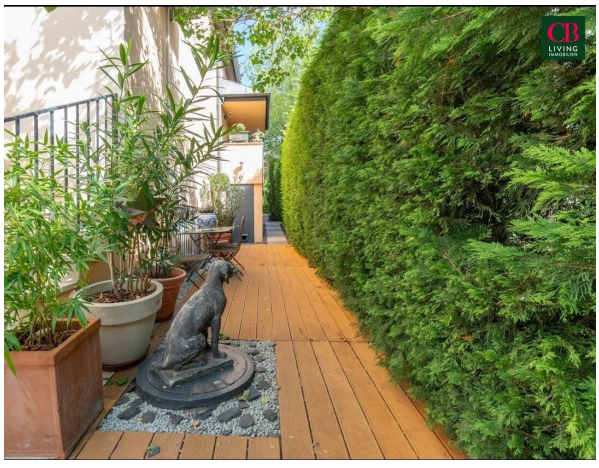
Gerne ste
Verfügung





























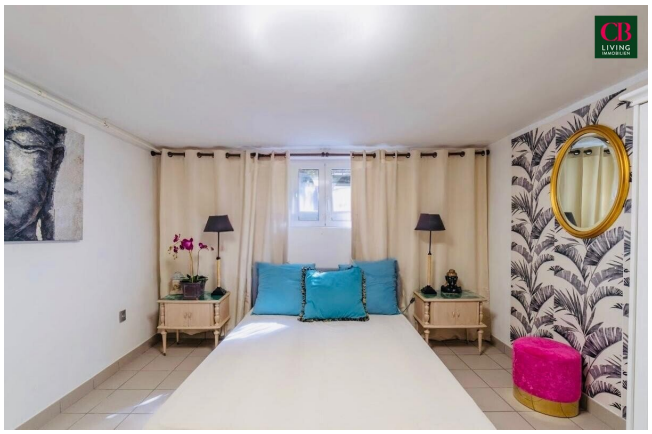






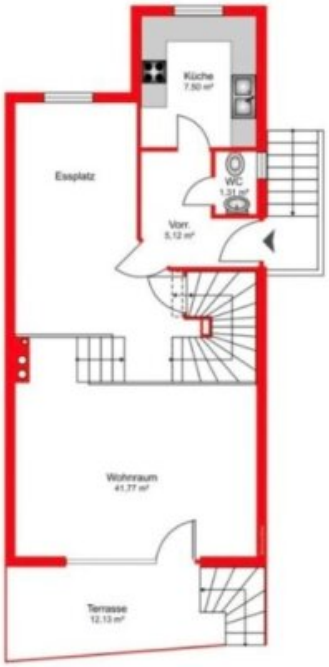








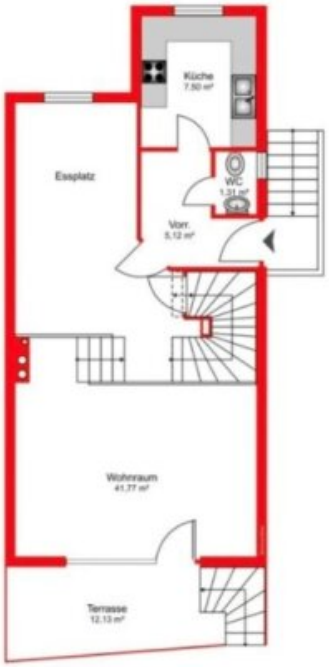

Zimmer
13,88 m²
Zimmer
10,45 m²
Flur
4,82 m²
Bad
5,03 m²
Zimmer
21,29 m²
Küche
7,50 m²
Essplatz
WC
1,51 m²
Vorr.
5,12 m²
Wohnraum
41,77 m²
Terrasse
12,13 m²
Garage
20,17 m²
Vorr.
9,34 m²
Keller
14,14 m²



Plan EG +



Plan KG +



Plan EG +



Plan KG +

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in Wien-Mauer, gelegen in einer ruhigen kleinen Gasse, überzeugt bereits beim Eintreten mit einem besonderen Wohngefühl: Weite, Licht und ein außergewöhnlicher Raumcharakter.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich auf zwei Ebenen mit beeindruckender Deckenhöhe – offen, luftig und repräsentativ. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das besondere Raumgefühl.

Ein Wintergarten erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und schafft eine helle Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ergänzt wird dies durch die große Terrasse direkt vom Hauptschlafzimmer, die einen privaten Rückzugsort mit viel Ruhe und Atmosphäre bietet.

Im Innenbereich prägen hochwertige Materialien das Ambiente:

italienisches Feinsteinzeug in Bad, WC, Küche und Vorraum sowie auf den Stufen, Parkett im Erdgeschoss, ein Wintergarten mit Naturstein sowie eine moderne Küche.

Der Außenbereich ist hochwertig gestaltet (Kombination aus PVC-Dielen und Natursteinplatten) und bietet automatische Bewässerung sowie Gartenbeleuchtung im gesamten Garten.

Eine etwa 20 Meter lange und rund 3 Meter hohe Zypressenhecke sorgt für ausgezeichneten Sichtschutz und Privatsphäre. Der Garten ist als geschützter Lounge-Bereich gestaltet und eignet sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien.

Eine Garage mit direktem Zugang ins Haus sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden den Alltag komfortabel ab.

Modernisierungen (laut Eigentümerangabe):

- Vaillant Gastherme (August 2018)
- Wintergarten-Zubau und große Terrasse vom Hauptschlafzimmer (2023)
- Fassade und Innenanstrich (Herbst 2025)

Mehrwert im Untergeschoss:

Neu ausgebautes Schlafzimmer mit großen Fenstern und eigenem Duschbad sowie ein separater Waschraum (Laundry Room).

Zusätzlicher Stauraum (nicht in der Nutzfläche enthalten):

- Begehbarer Dachboden (ca. 50 m² Bodenfläche, regaltauglich)
- Stauraum unter den Stufen
- Gedämmter Stauraum unter der Terrasse (ca. 10 m², trocken und temperiert)
- moderne Einbauküche
- Parkettboden im Erdgeschoss
- italienisches Feinsteinzeug in Bad, WC, Küche, Vorraum sowie auf den Stufen
- Wintergarten mit Naturstein
- PVC-Dielen und Natursteinplatten im Gartenbereich
- automatische Gartenbewässerung
- Beleuchtung im gesamten Garten
- ca. 20 m lange und ca. 3 m hohe Zypressenhecke als Sichtschutz
- Garage mit direktem Zugang ins Haus

- zusätzlicher Stellplatz
- eigener Waschraum / Laundry Room
- begehbarer Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- gedämmter Stauraum unter der Terrasse
- Gartenstauraum unter den Stufen
- Alarmanlage für das gesamte Haus, inklusive Sensoren an Fenstern und Eingangstür
- Klimaanlage

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap