

# Stylische Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Terrasse und Gartenlounge



**Objektnummer: 2166**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

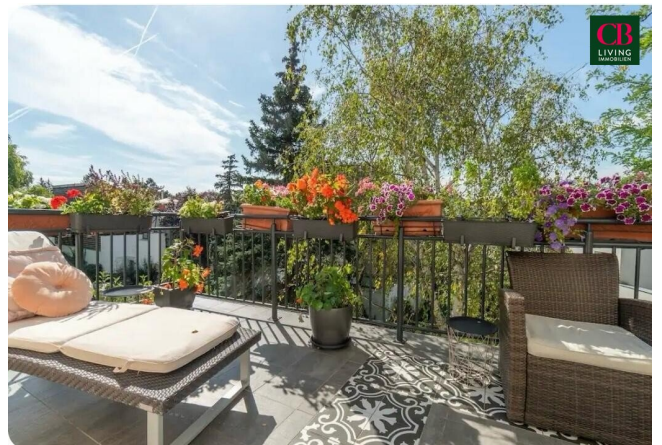


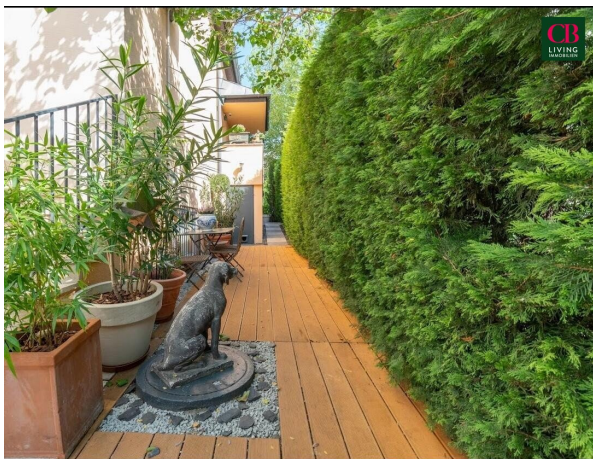
**Ronald Rybin**

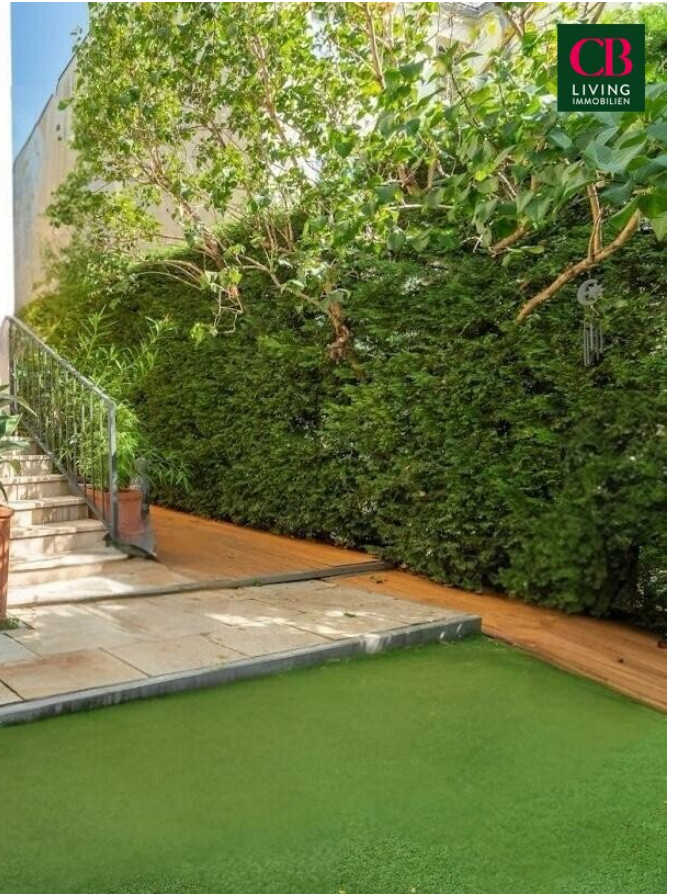
CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne ste  
Verfügung





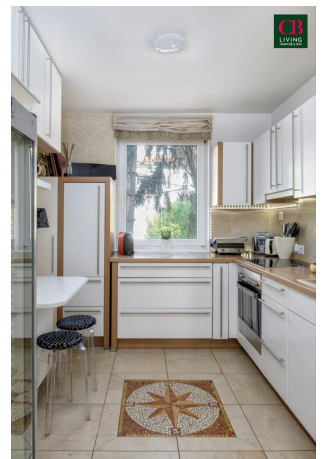


CB  
LIVING  
IMMOBILIEN

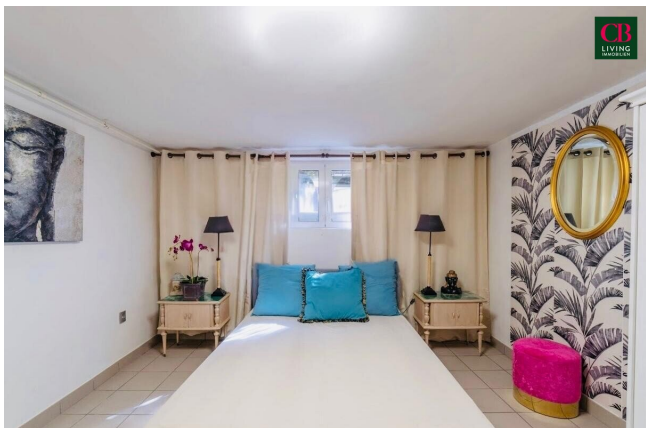


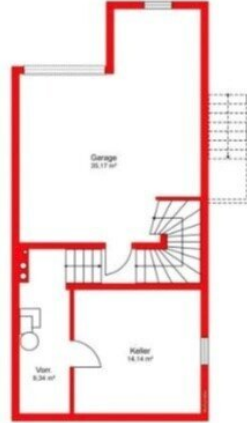
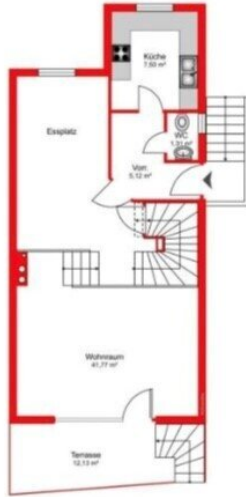
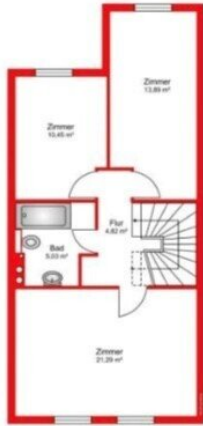
CB  
LIVING  
IMMOBILIEN

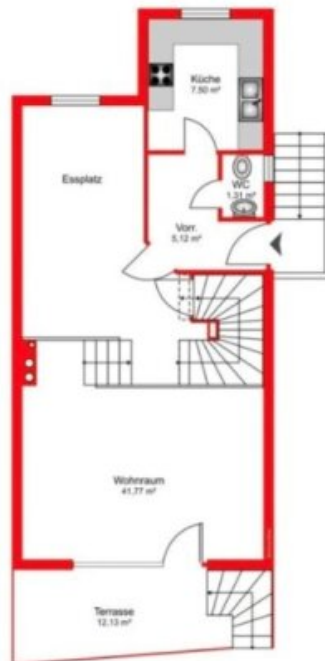




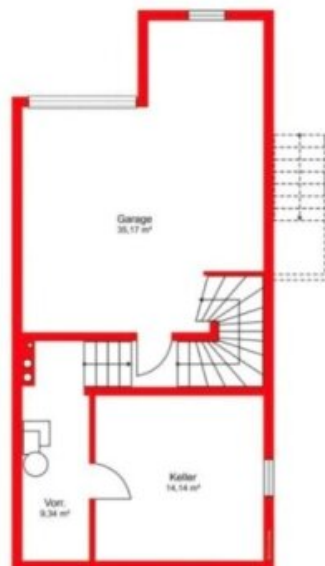




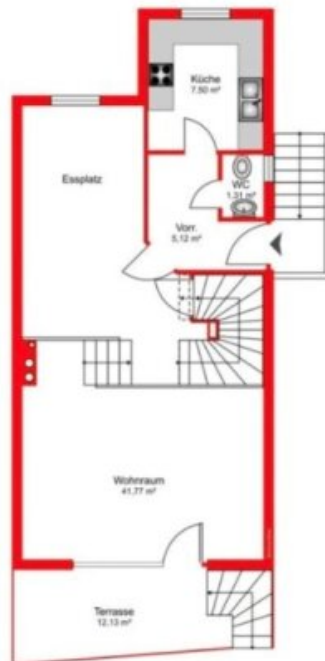




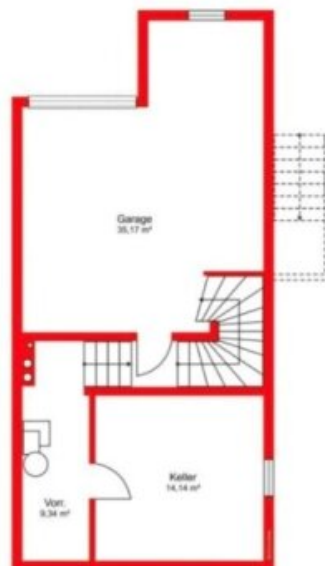
Plan EG +



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 m<sup>2</sup> Bodenfläche, regaltauglich)
- Stauraum unter den Stufen
- Gedämmter Stauraum unter der Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>, trocken und temperiert)
- 

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 <5.000m

**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