

## **Direkt am Maurer Berg - Charmantes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage**



**Objektnummer: 1785/55**

**Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Benedikt Perthold**

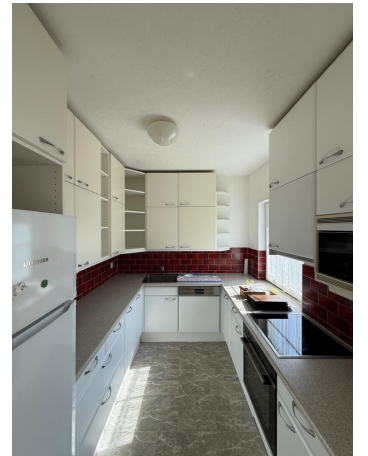
Alura Real Estate Consulting  
Prehausergasse 11  
1130 Wien

T +43 664 4000 555

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



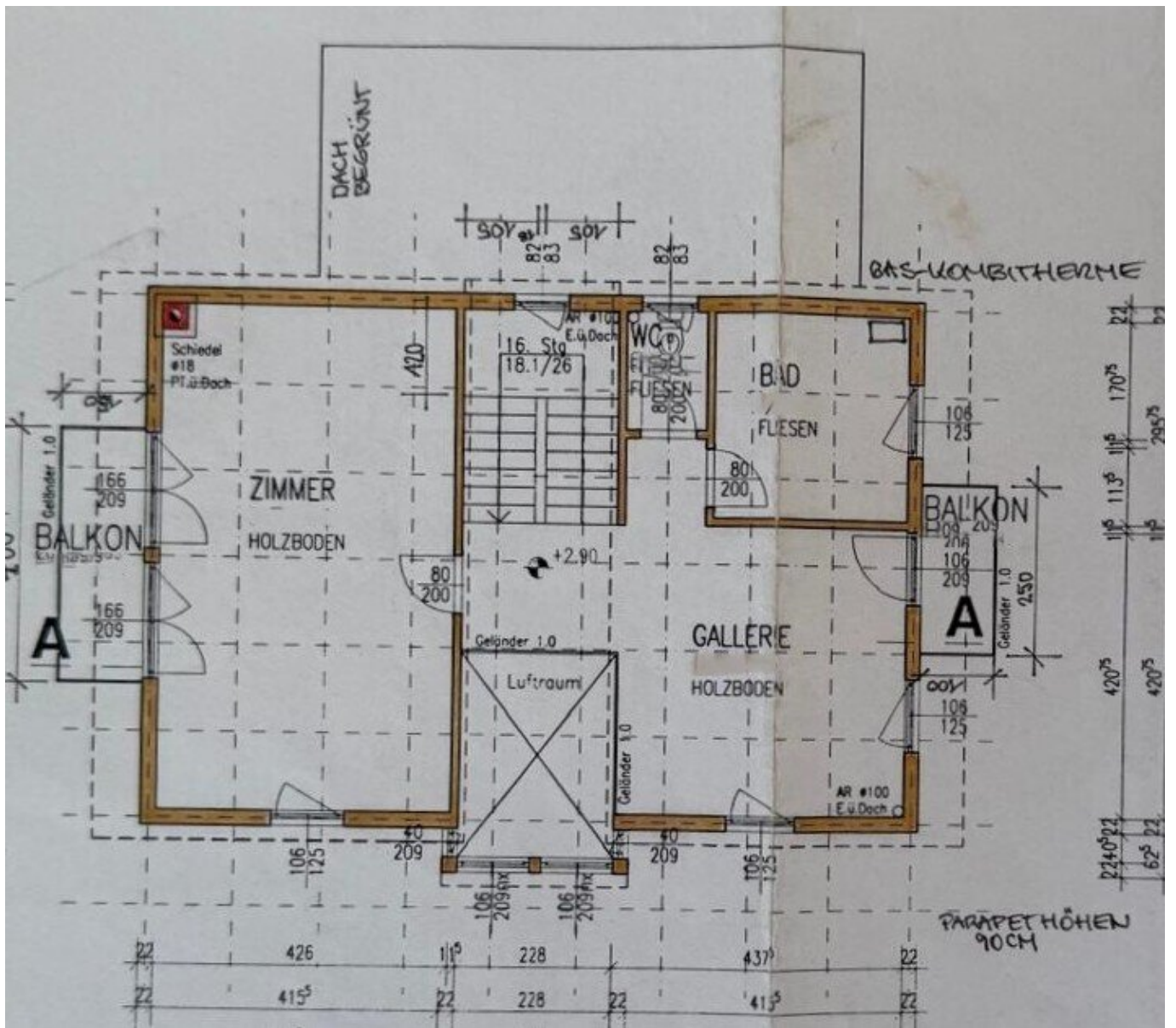






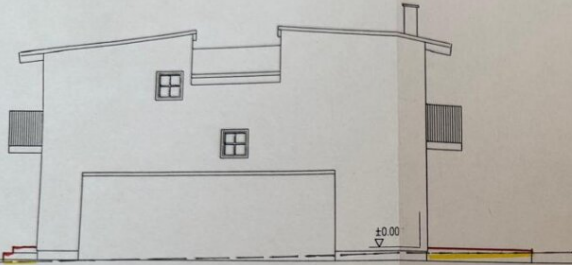








Kunde: Dr. Veith  
Panoram 3, 7Pultd.  
13.04.2002



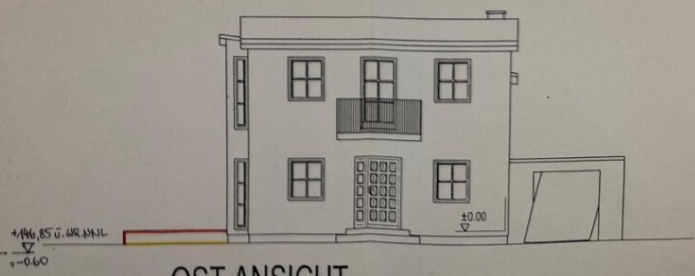
NORD ANSICHT



WEST ANSICHT



SÜD ANSICHT



OST ANSICHT

## Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Einfamilienhaus in einer besonderen Wohnlage von Mauer (am Maurer Berg gelegen) vereint zeitlose Architektur, durchdachte Grundrissgestaltung und eine der besten Wohnlagen am Stadtrand von Wien. Eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und nur wenige Minuten vom Wienerwald entfernt, genießen Sie hier ein Wohngefühl, das Erholung, Privatsphäre und Lebensqualität perfekt verbindet.

Das im Jahr 2002 errichtete Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausführung, vor allem durch die eingebaute Galerie, welche dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit gewährt. Auf einer bebauten Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Liegenschaft über drei Ebenen:

Das **Erdgeschoss** bildet das Herzstück des Hauses. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Offenheit und optimale Möblierbarkeit. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund 60 m<sup>2</sup> große Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet ausreichend Platz für modernes Wohnen. Weiters befindet sich in diesem Stockwerk ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie aktuell ein WC mit Duscmöglichkeit.

Im **Obergeschoss** setzt sich das durchdachte Konzept fort: Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit einem Ankleideraum (aktuell durch einen Einbauschränk abgeteilt) welches ebenfalls Zugang zu einem großen Balkon bietet. Der Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Weiters gibt es eine aktuell offene sehr helle Galerie, welche jedoch leicht zu einem weiteren Schlaf- oder Arbeitszimmer abtrennbar wäre.

Das **Kellergeschoss** überzeugt durch seine Flexibilität und lässt sich ideal als Hobbyraum, Fitnessbereich, Stauraum oder sogar als zusätzlicher Wohnbereich nutzen.

Die klare Struktur des Grundrisses ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen.

### Hochwertige Ausstattung trifft auf zeitlose Eleganz

In den Wohnräumen sorgt edles Fischgrätparkett für ein besonders stilvolles Ambiente. Diese klassische Verlegeart unterstreicht die Wertigkeit der Immobilie und verleiht den Räumen eine warme, elegante Ausstrahlung.

### Außenbereiche & Zusatzflächen

Die Kombination aus Garten, Terrasse im Erdgeschoss und Balkon im Obergeschoss schafft mehrere Rückzugsorte im Freien – perfekt, um die ruhige Lage voll auszukosten.

Eine großzügige Garage mit ca. 23 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern zusätzlichen Stauraum.

### **Lage – Ruhe, Natur und perfekte Anbindung**

Mauer zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im 23. Bezirk. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und absoluter Ruhe. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind rasch erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald macht diese Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, ohne auf Komfort zu verzichten.

### **Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:**

- Baujahr 2002
- Ca. 90 m<sup>2</sup> bebaute Fläche
- Unterkellert mit vielseitiger Nutzung
- Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse
- Obergeschoss mit Balkon
- Hochwertiger Fischgrätparkett
- Breite Garage mit ca. 23 m<sup>2</sup>
- Absolute Ruhelage nahe Wienerwald

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein durchdachtes Wohnkonzept legen. Die Kombination aus intelligenter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und erstklassiger Lage macht dieses Einfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit in Wien.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap