

## **Der Sommer beginnt hier | Reihenhaus mit wunderschönem Eigengarten & Badeteich | Provisionsfrei**



1

**Objektnummer: 141/85604**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	367,35 €
<b>USt.:</b>	36,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,28 €

## Ihr Ansprechpartner



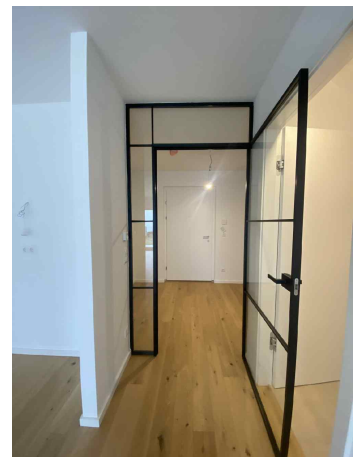
**Timo Kohlweiss**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 8949749683

H +43 676 834 34 683

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

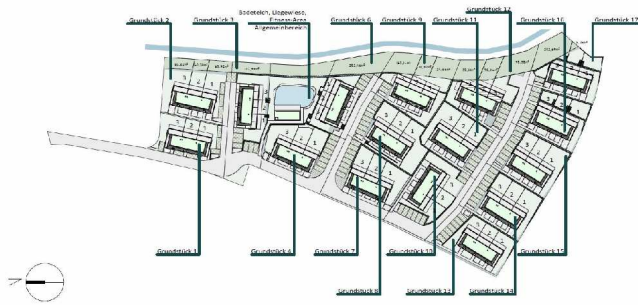
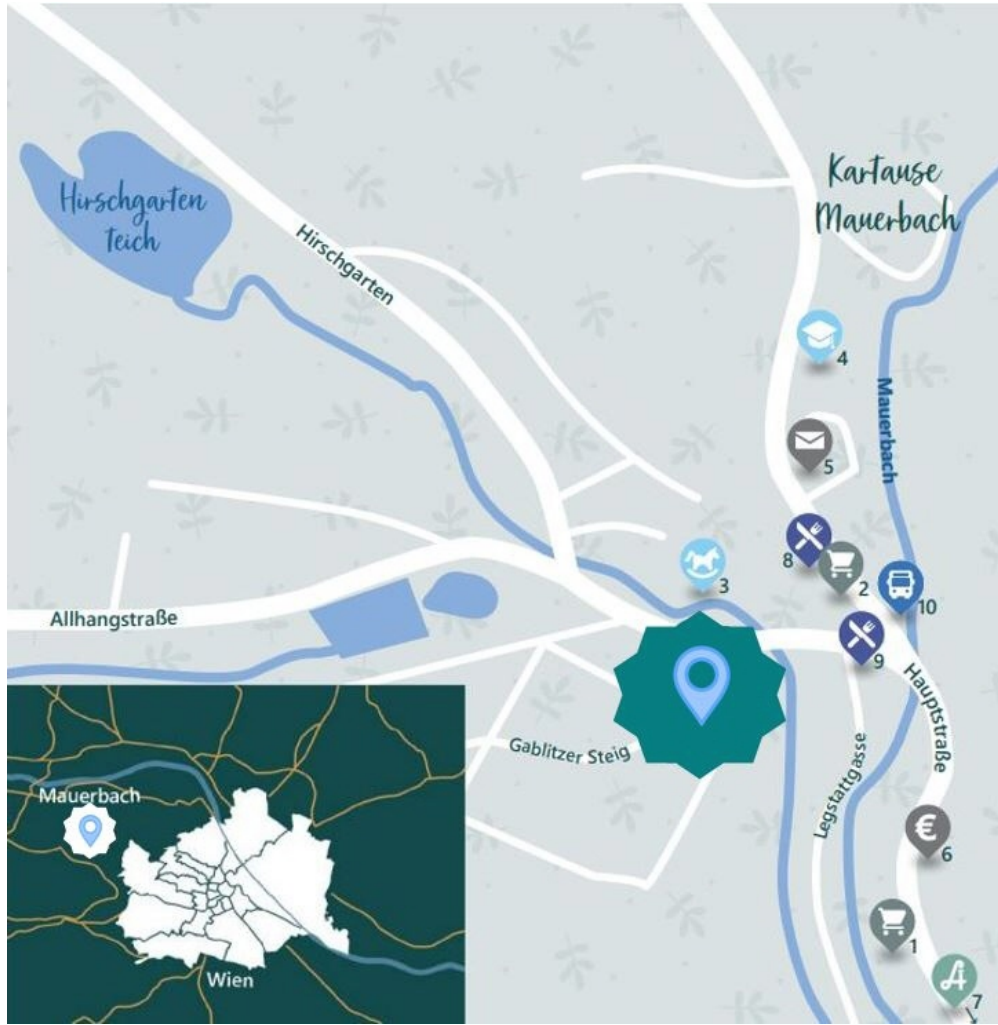




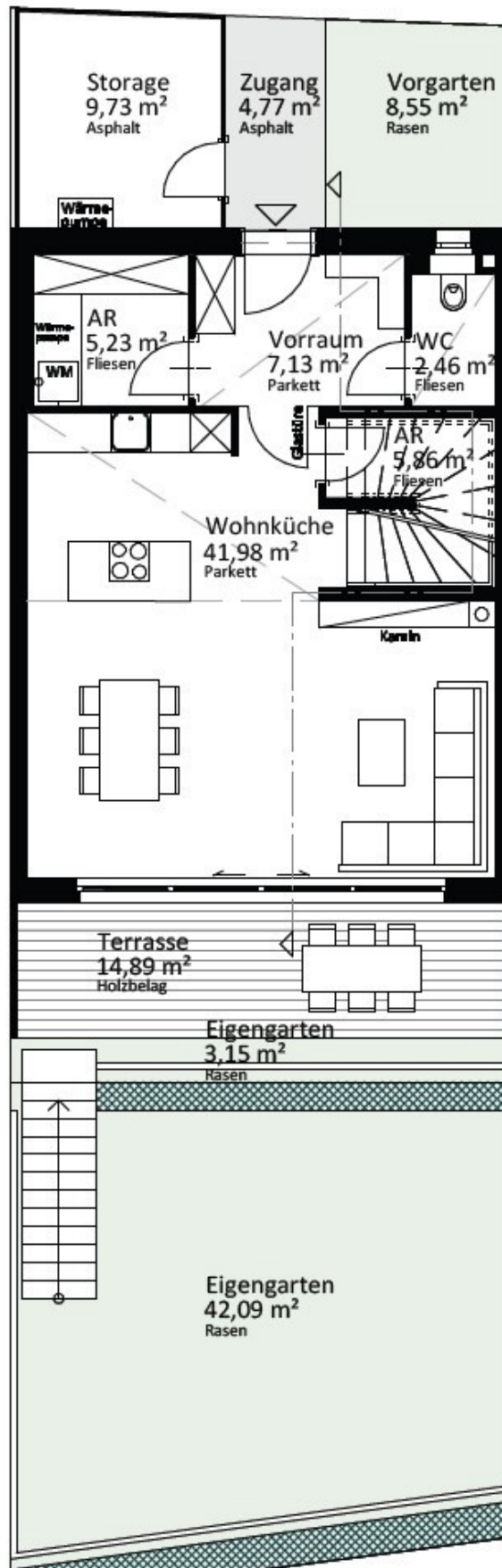




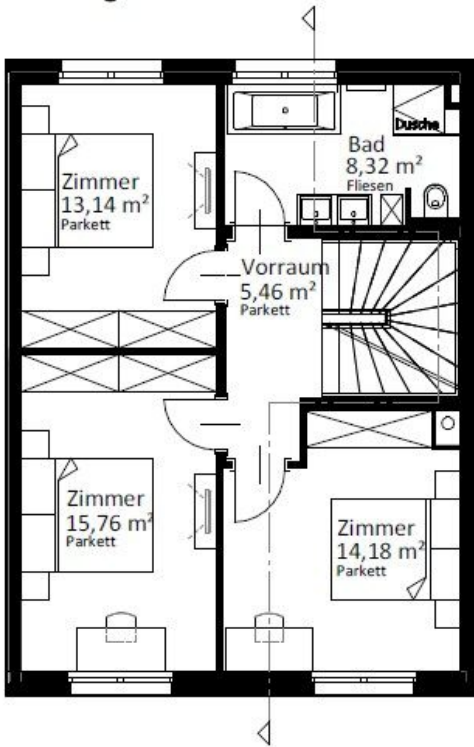




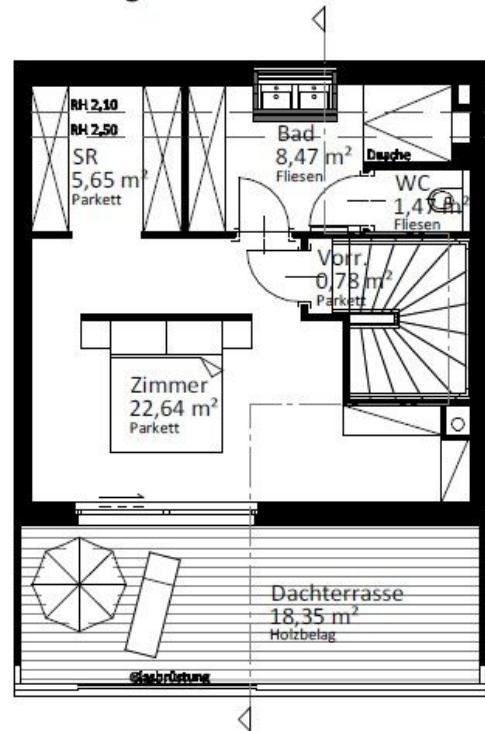
Erdgeschoß



### 1. Obergeschoß



### 2. Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Allgemein:

Auf einem wunderschönem Grundstück im Herzen Mauerbachs kommen ab sofort 23 fertiggestellte Reihenhäuser zum Verkauf. Am westlichen Rand und nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt gelegen, grenzt es zudem unmittelbar an den Wienerwald. Bei der Balancierung von Freiflächen und bebauten Arealen wurde darauf geachtet, so viel wie möglich an Grün zu bewahren. Naturnähe, Ruhe und hohe Lebensqualität haben oberste Priorität. Die Zielsetzung war es, ein grünes Wohnidyll zu schaffen, in dem man das Leben genießen kann.

Um dieses Wohngefühl zu erzielen, war für uns besonders wichtig, dass sich die Architektur der einzelnen Häuser nahtlos in die Natur einfügt. Erreicht haben wir das unter anderem durch die teilweise Holzverkleidung der Gebäude und Begrünung der Dachflächen.

Eine Übersicht sämtlicher verfügbaren Häuser erhalten Sie selbstverständlich auf Anfrage!

Facts:

- Grundstücksgröße rund 17.000 m<sup>2</sup>
- 23 noch verfügbare Familienhäuser im Eigentum
- ab € 599.000,-
- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- bis zu 350 m<sup>2</sup> Garten
- nachhaltiges und kostengünstiges Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe
- Badeteich, sowie Fitness- und Workout-Area
- je Haus 2 PKW-Stellplätze

Fertigstellung: Ende 2025

Ausstattung

Die Liebe zum Detail zieht sich durch alle Bereiche und basiert auf ausgewählten Materialien und hochwertigen Markenprodukten.

Elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen, Innentüren weiß matt mit Holzzarge bzw. Glastüren, großzügige Terrasse im Erdgeschoß mit Kaltwasseranschluss und Außenbeleuchtung, Terrasse im Dachgeschoß mit beeindruckender Aussicht, großformatige Fliesen (60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen, Badewannen mit Markenarmaturen, bodenbündige Duschen, sämtliche Häuser werden vollständig mit Raffstores ausgestattet und noch vieles mehr...

## Aufteilung der Hauses 16.2

- > Großzügige Wohnküche
- > 4 Schlafzimmer
- > 2 Bäder mit WC
- > 1 separates WC im EG
- > 2 Abstellräume
- > 1 Storage
- > 2 Stellplätze
- > Garten
- >Terrasse EG
- >Dachterrasse

## Lage & Infrastruktur:

Die waldreiche Landschaft ringsum wird von zahlreichen Wanderwegen und Radstrecken durchzogen. Sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wiener Stadtgrenze passieren Sie mit dem PKW in nur 4 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in lediglich 9 Minuten. In den ersten Bezirk brauchen Sie mit Bus und Schnellbahn gerade einmal 45 Minuten. Der Busbahnhof befindet sich nur 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.