

Exklusives Mehrfamilienhaus mit Ateliercharakter, Einliegerwohnung, Pool und Naturteichzugang



Luftbild

Objektnummer: 95456

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	358,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	22,95 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



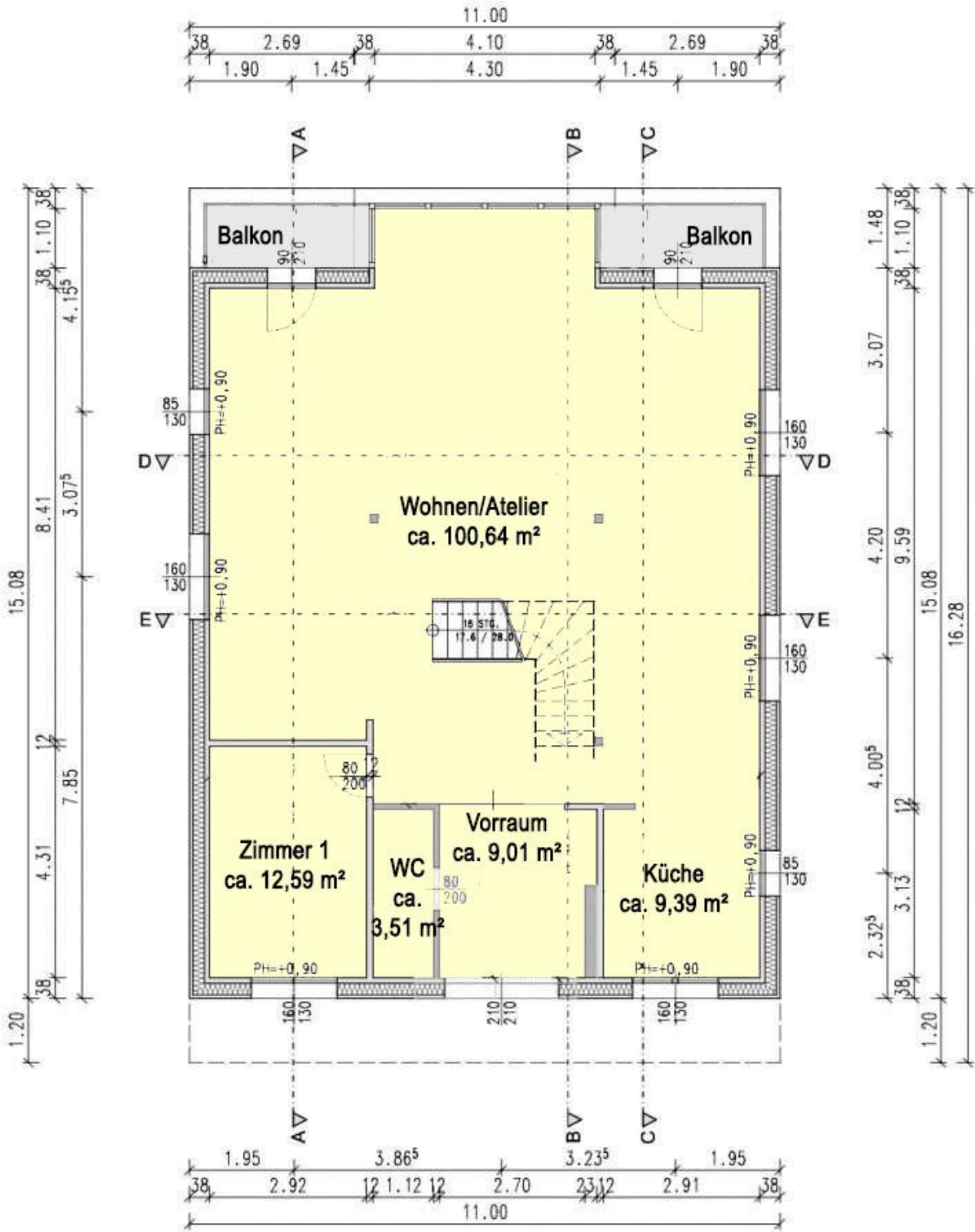


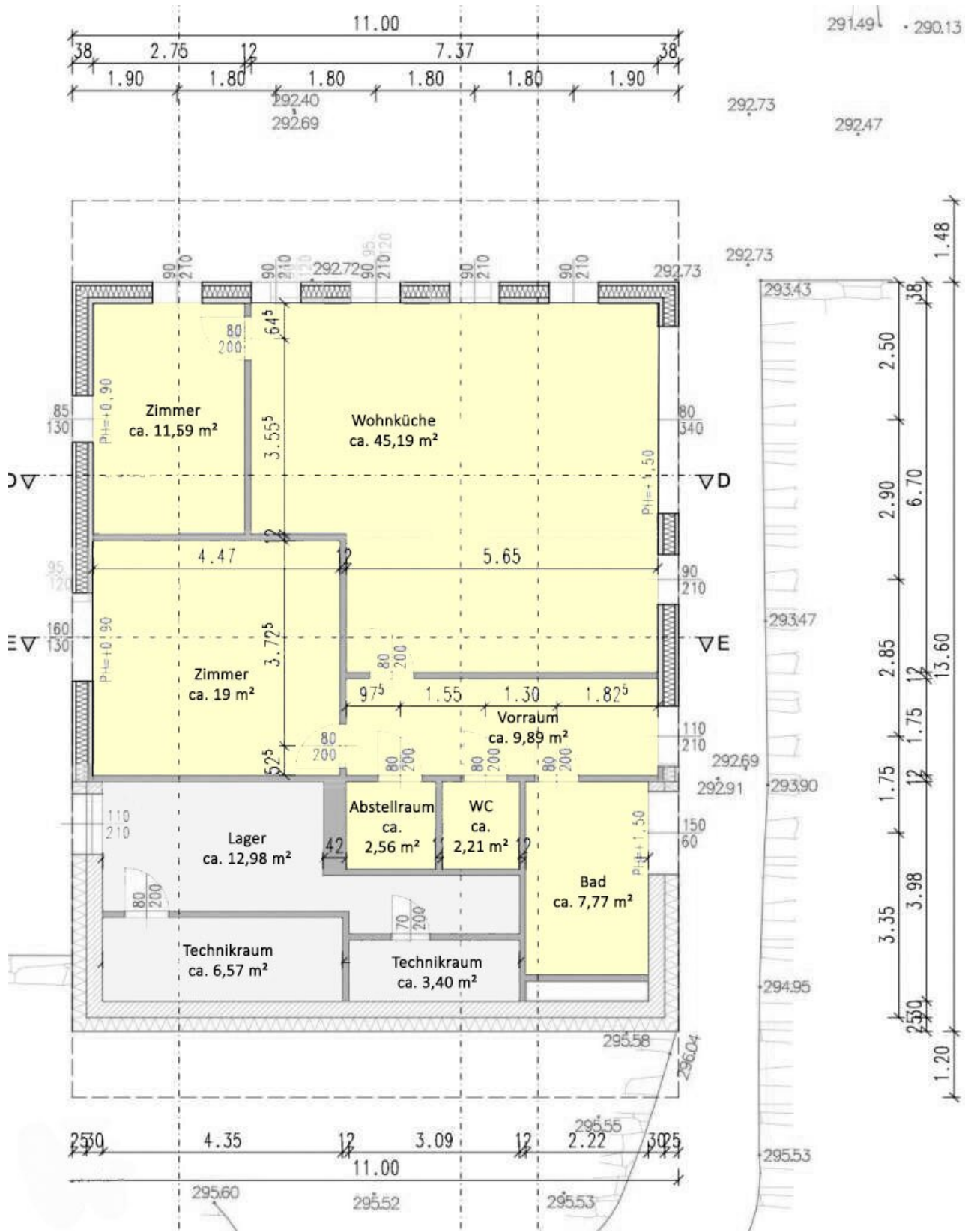












Objektbeschreibung

Das in Holzmassivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Nachhaltige Baustoffe sorgen für ein angenehmes Wohnklima, während die großzügige Raumaufteilung auf drei Ebenen sowohl Familien als auch Mehrgenerationenhaushalten oder einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten ideale Voraussetzungen bietet.

Das Herzstück des Hauses bildet der über 100 m² große, offen gestaltete Wohn- und Atelierbereich mit DAN-Küche und hochwertigen Markengeräten. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie, ein Holzofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC. Dank der flexiblen Bauweise können Räume bei Bedarf mit vergleichsweise geringem Aufwand angepasst werden.

Im Obergeschoß befinden sich fünf weitere Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen, sowie ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche und WC. Ein Balkon sowie eine großzügige Dachterrasse bieten zusätzlichen Freiraum.

Das Untergeschoß wird derzeit als eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Eingang genutzt und umfasst eine Wohnküche mit Gartenzugang, zwei Zimmer, Bad, WC und Abstellraum. Ergänzt wird diese Ebene durch Kellerräume und die Haustechnik.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich lädt mit überdachtetem Pool, Biotop, direktem Zugang zum Naturteich sowie mehreren Terrassen und Gartenflächen zum Entspannen ein. Für Fahrzeuge stehen ein Carport mit E-Ladestation und ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglasten Kunststoff-Aluminium-Fenstern sowie dem Holzofen als zusätzliche Wärmequelle.

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage in Mauerbach, umgeben von Grünflächen und dem Wienerwald. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Gastronomie sowie die rasche Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze verbinden naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <10.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap