Raum für Leben und Arbeit – Exklusives Haus mit Ateliercharakter, Einliegerwohnung und Pool



Luftbild

Objektnummer: 95456

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2014
Wohnfläche:	358,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	22,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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








KI-Info















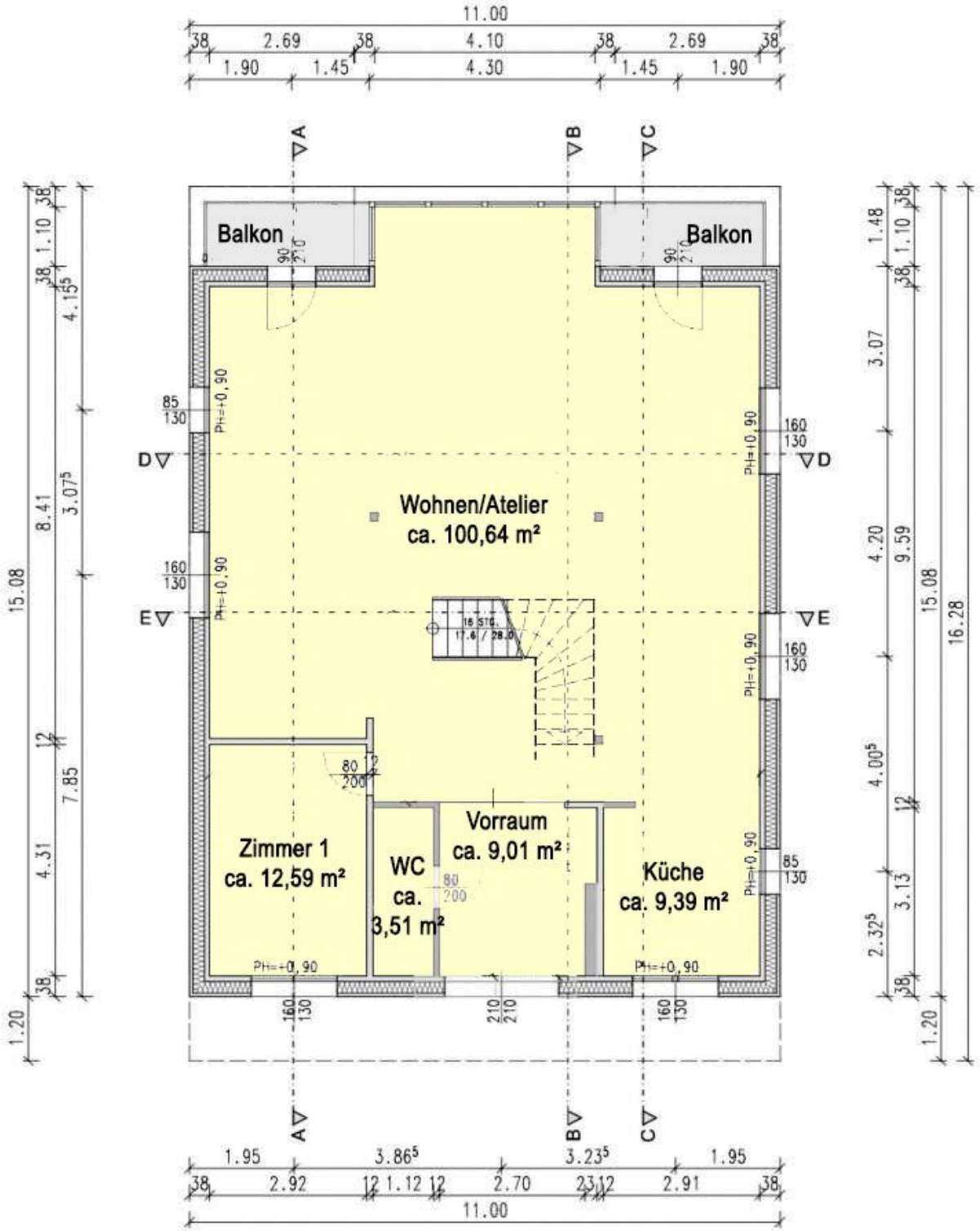


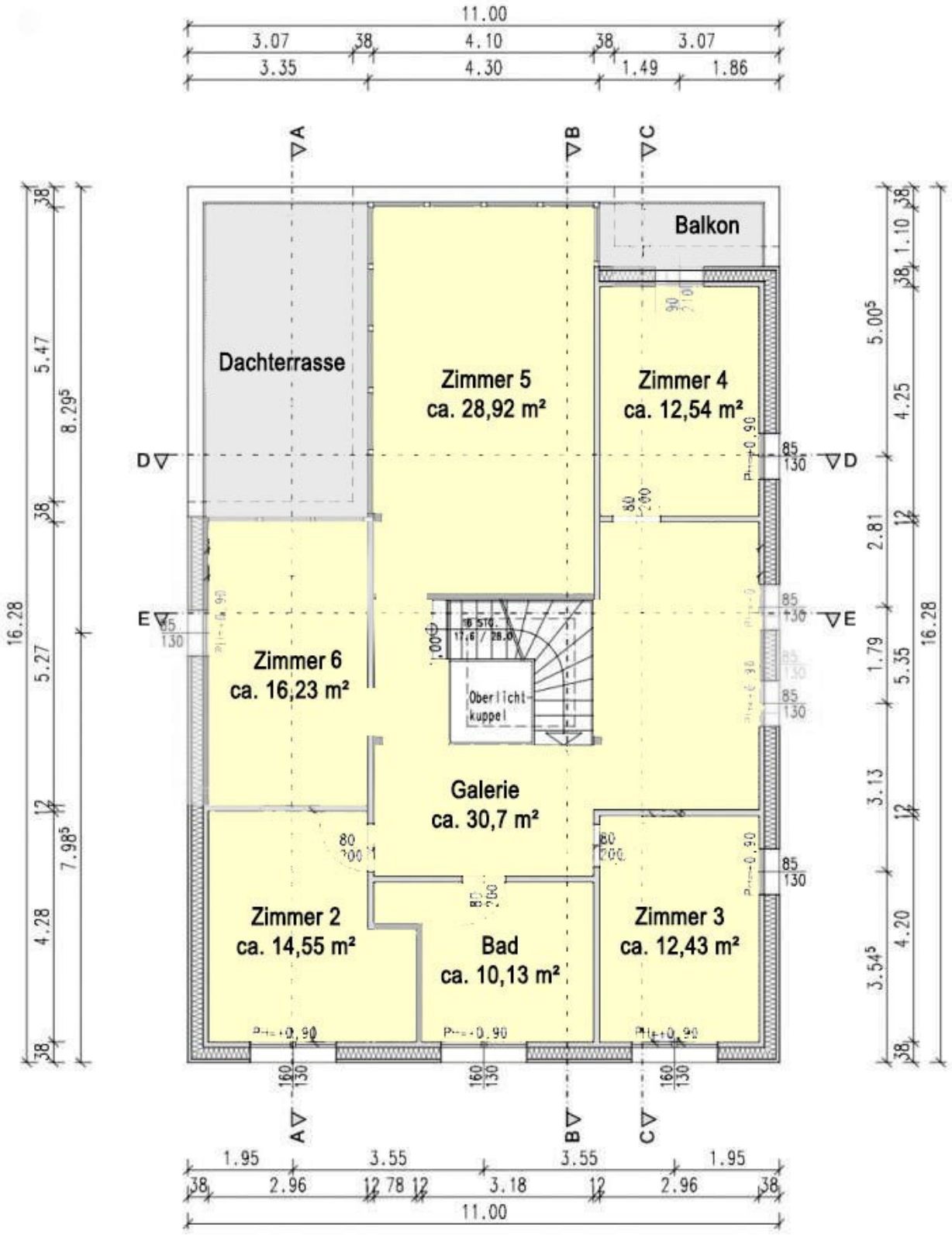

KI-Info

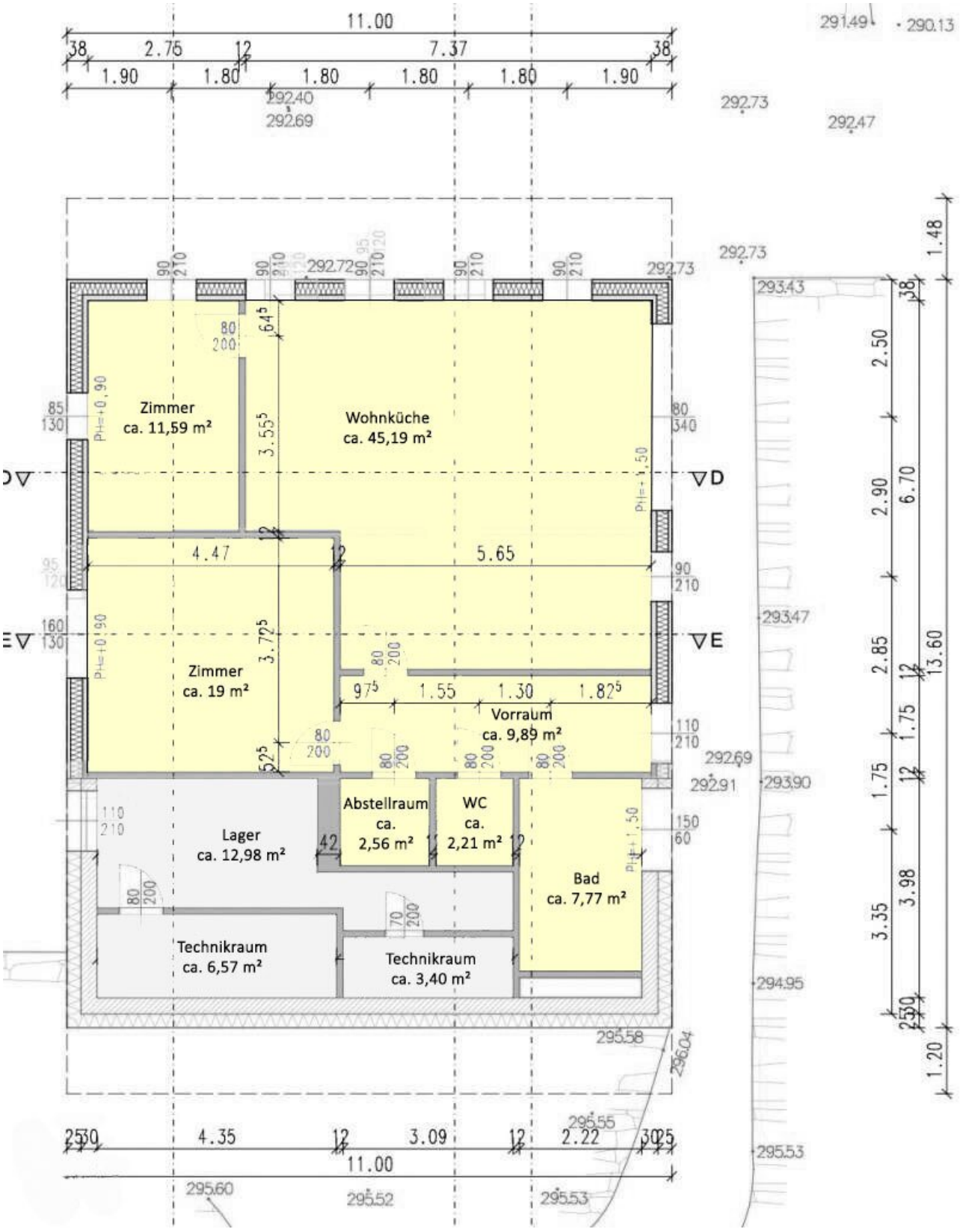

KI-Info


KI-Info


KI-Info


Balkon
Balkon
Wohnen/Atelier
ca. 100,64 m²
Zimmer 1
ca. 12,59 m²
WC
ca.
3,51 m²
Vorraum
ca. 9,01 m²
Küche
ca. 9,39 m²
16 STG.
17.4 / 28.0
11.00
1.90
1.45
4.30
2.69
4.10
15.08
16.28
11.00


11.00
3.07
38
4.10
38
3.07
3.35
4.30
1.49
1.86
A
B
C
D
E
Balkon
Dachterrasse
Zimmer 5
ca. 28,92 m²
Zimmer 4
ca. 12,54 m²
Zimmer 6
ca. 16,23 m²
Oberlicht-
kuppel
Galerie
ca. 30,7 m²
Zimmer 2
ca. 14,55 m²
Bad
ca. 10,13 m²
Zimmer 3
ca. 12,43 m²
16.28
5.47
8.295
5.27
7.985
4.28
5.005
4.25
2.81
5.35
3.13
4.20
3.545
1.10
1.79
1.95
3.55
2.96
12.78
3.18
11.00


Zimmer
ca. 11,59 m²
Wohnküche
ca. 45,19 m²
Zimmer
ca. 19 m²
Vorraum
ca. 9,89 m²
Abstellraum
ca.
2,56 m²
WC
ca.
2,21 m²
Lager
ca. 12,98 m²
Bad
ca. 7,77 m²
Technikraum
ca. 6,57 m²
Technikraum
ca. 3,40 m²
11.00
4.47
5.65
1.55
1.30
1.82⁵
7.37
1.90
1.80
2.75
4.35
3.09
2.22
D
E

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 überdachtem Pool und Biotop 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 <1.500m
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
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap