(reserviert) Top Lage am Maurer Berg - Charmantes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 1785/75

Eine Immobilie von Alura Real Estate Consulting

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Zimmer:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Benedikt Perthold

Alura Real Estate Consulting
Prehausergasse 11
1130 Wien

T +43 664 4000 555

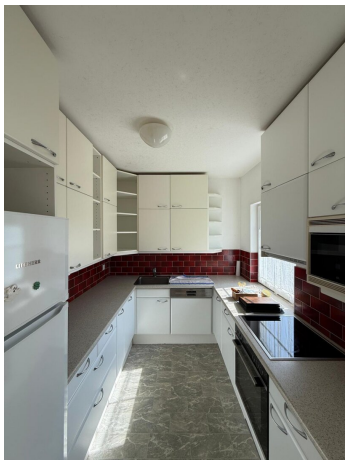
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































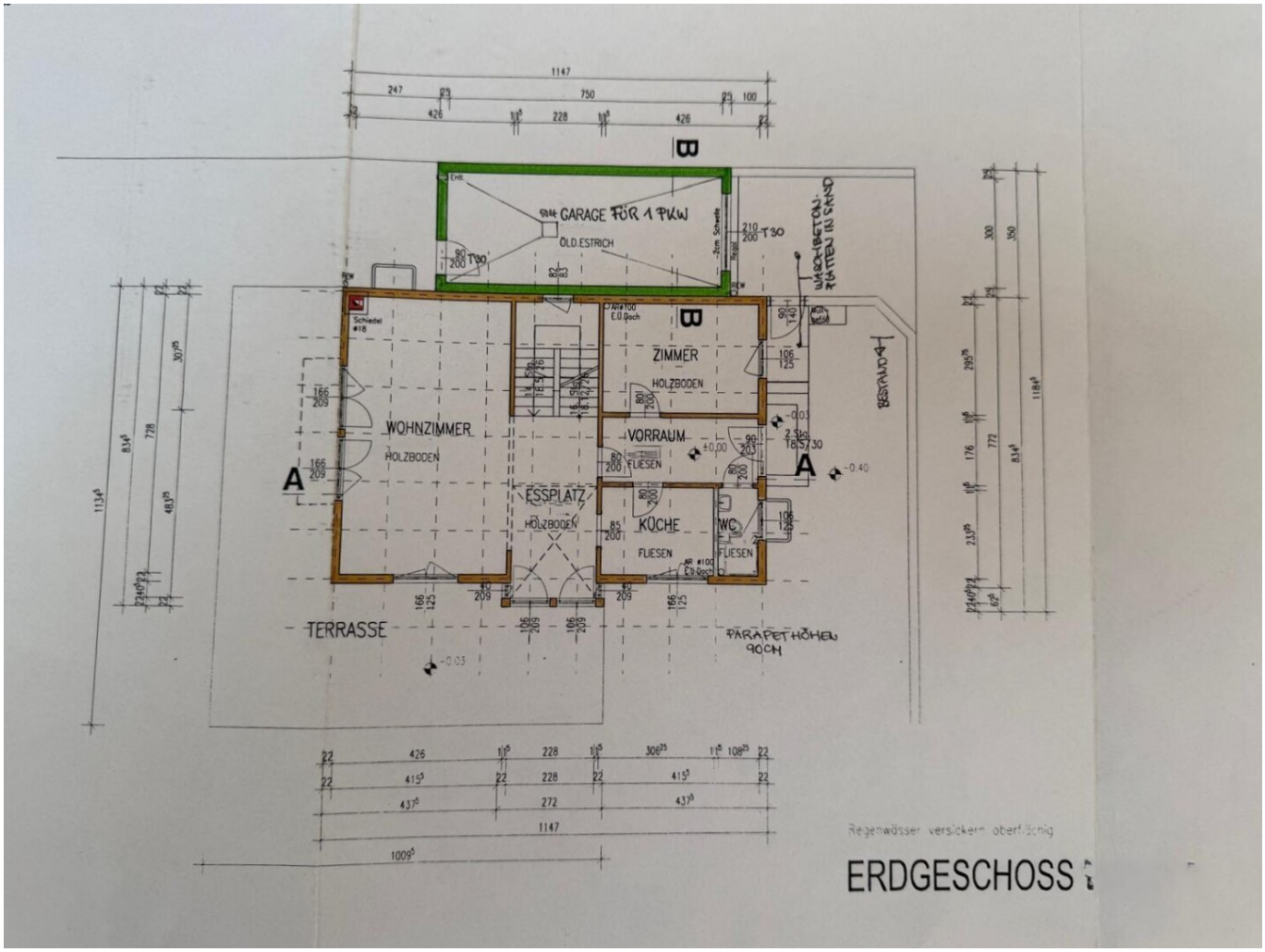


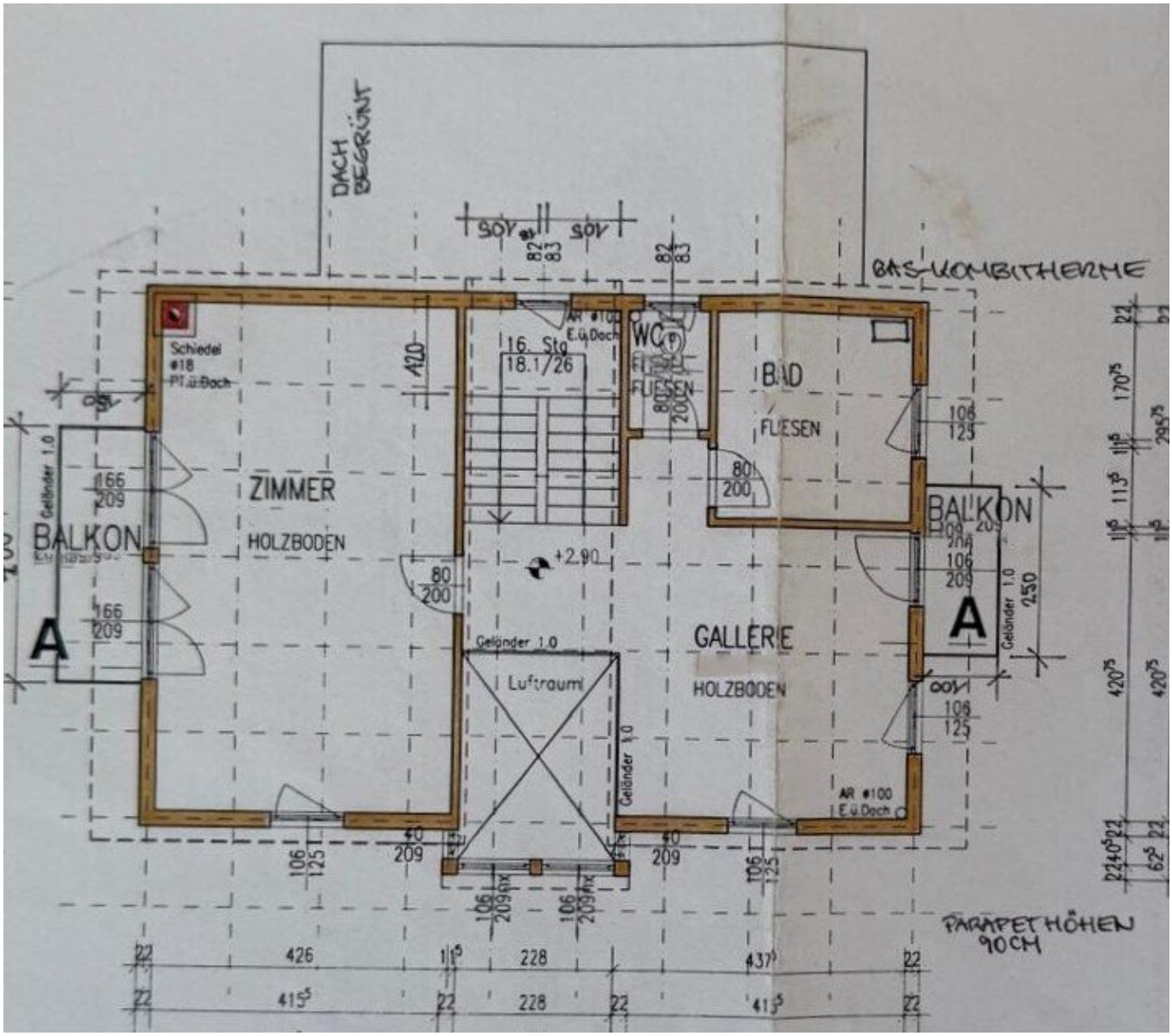


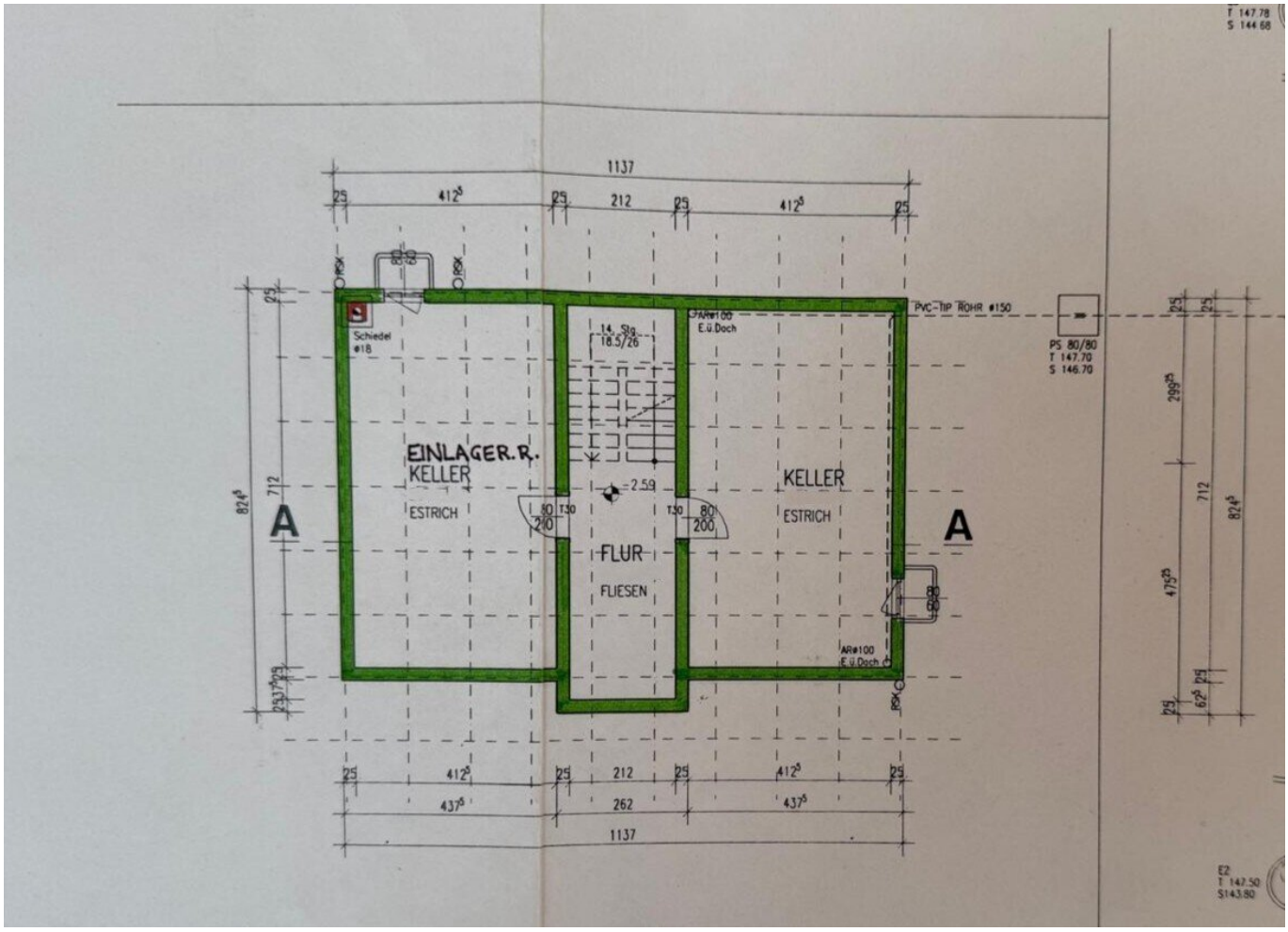




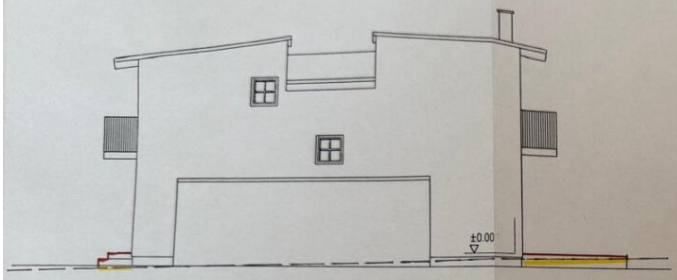



GARAGE FÜR 1 PKW
ÖLD. ESTRICH
ZIMMER
HOLZBODEN
WOHNZIMMER
HOLZBODEN
VORRAUM
FLIESEN
ESSPLATZ
HOLZBODEN
KÜCHE
FLIESEN
WC
FLIESEN
TERRASSE
PARAPETHÖHEN 90CM
BESTAND
Regenwässer versickern oberflächig
ERDGESCHOSS


DACH BEGRÜNT
BAS-KOMBITHERME
WC
BAD
FLIESEN
ZIMMER
HOLZBODEN
BALKON
BALKON
GALLERIE
HOLZBODEN
Luftraum
Geländer 1.0
Schiedel
Ø18
PT.ü.Dach
16. Sta
18.1/26
+2.90
AR Ø100
E.ü.Dach
AR Ø100
E.ü.Dach
A
A
PARAPETHÖHEN
90CM


T 147.78
S 144.68
1137
25
412.5
212
Schiedel
ø18
14 Stg.
18.5/26
AR ø100
E.Ü.Doch
PVC-TIP ROHR ø150
PS 80/80
T 147.70
S 146.70
EINLAGER.R.
KELLER
ESTRICH
FLUR
FLIESEN
KELLER
ESTRICH
A
A
80
T30
210
200
2.59
712
824.5
437.5
262
299.25
475.25
62.5
E2
T 142.50
S143.80

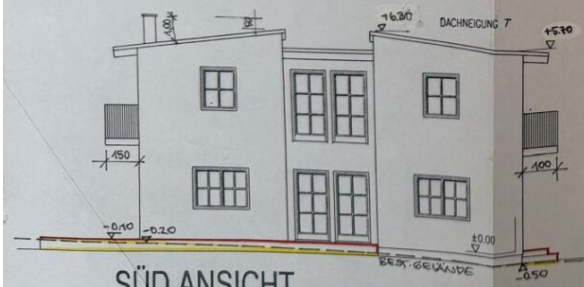
Kunde: Dr. Veith
Panoram 3, 7°Pultd.
13.04.2002



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 m² 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 m2 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 Duschmöglichkeit.

Im **Obergeschoss** setzt sich das durchdachte Konzept fort: Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit einem Ankleideraum (aktuell durch einen Einbauschrank 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 m² 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 m² bebaute Fläche
- Unterkellert mit vielseitiger Nutzung
- Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse
- Obergeschoss mit Balkon
- Hochwertiger Fischgrätparkett
- Breite Garage mit ca. 23 m²
- 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.

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, Bestandgeber beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Angaben wurden mit Sorgfalt aufbereitet. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann, soweit gesetzlich zulässig, keine Gewähr übernommen werden. Zwingende gesetzliche Haftungsbestimmungen bleiben unberührt. Insbesondere Flächenangaben, Maße, Baujahre, technische Angaben und Aussagen zum Zustand der Immobilie verstehen sich vorbehaltlich einer gesonderten Überprüfung. Der tatsächliche Zustand der Bauteile und Anlagen sowie der erforderliche Investitionsaufwand sind im Zuge einer Besichtigung und gegebenenfalls durch befugte Fachleute zu prüfen. Angaben zur Lage, Aussicht, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit beruhen auf den vorliegenden Informationen beziehungsweise auf ungefähren Richtwerten. Tatsächliche Fahrzeiten können je nach Verkehrslage, Verbindung und Tageszeit abweichen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf beziehungsweise anderweitige Verwertung, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient der Erstinformation und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, bautechnische oder planerische Beratung.

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 <4.500m

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