

Familientraum im Speckgürtel – Sonnige, uneinsehbare Ruhelage mit Pool am Waldrand in Mauerbach bei Wien



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 94839

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

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



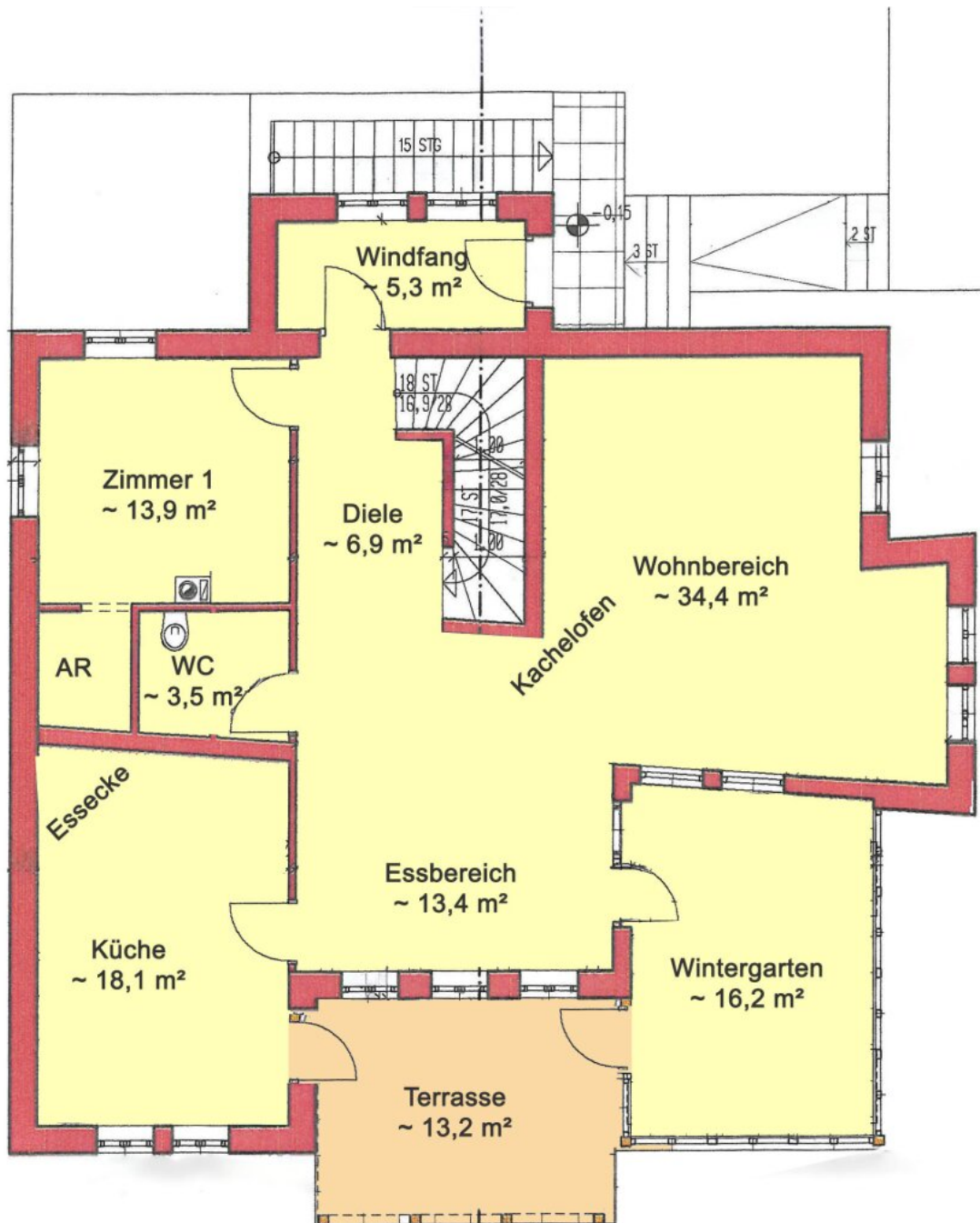


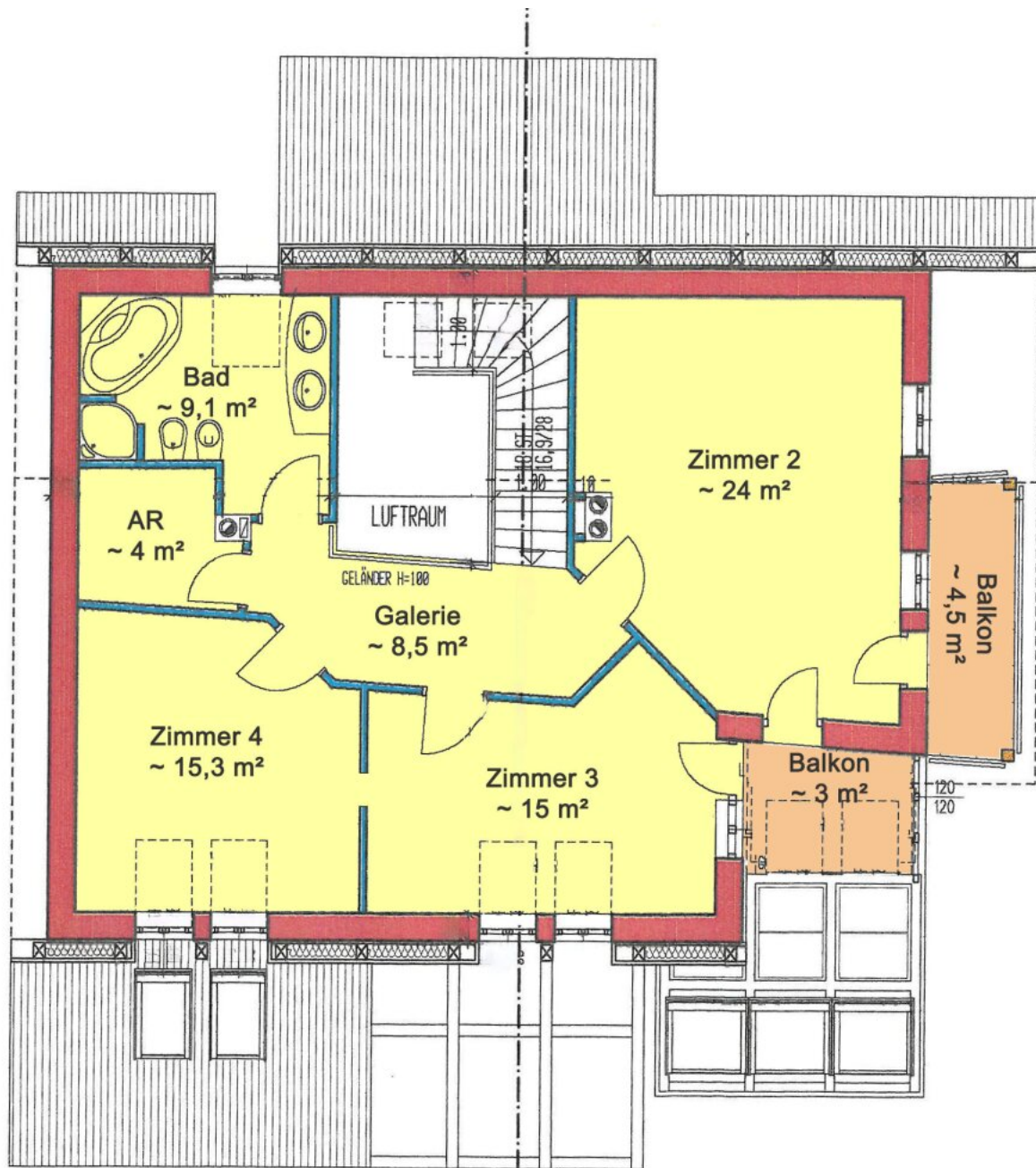


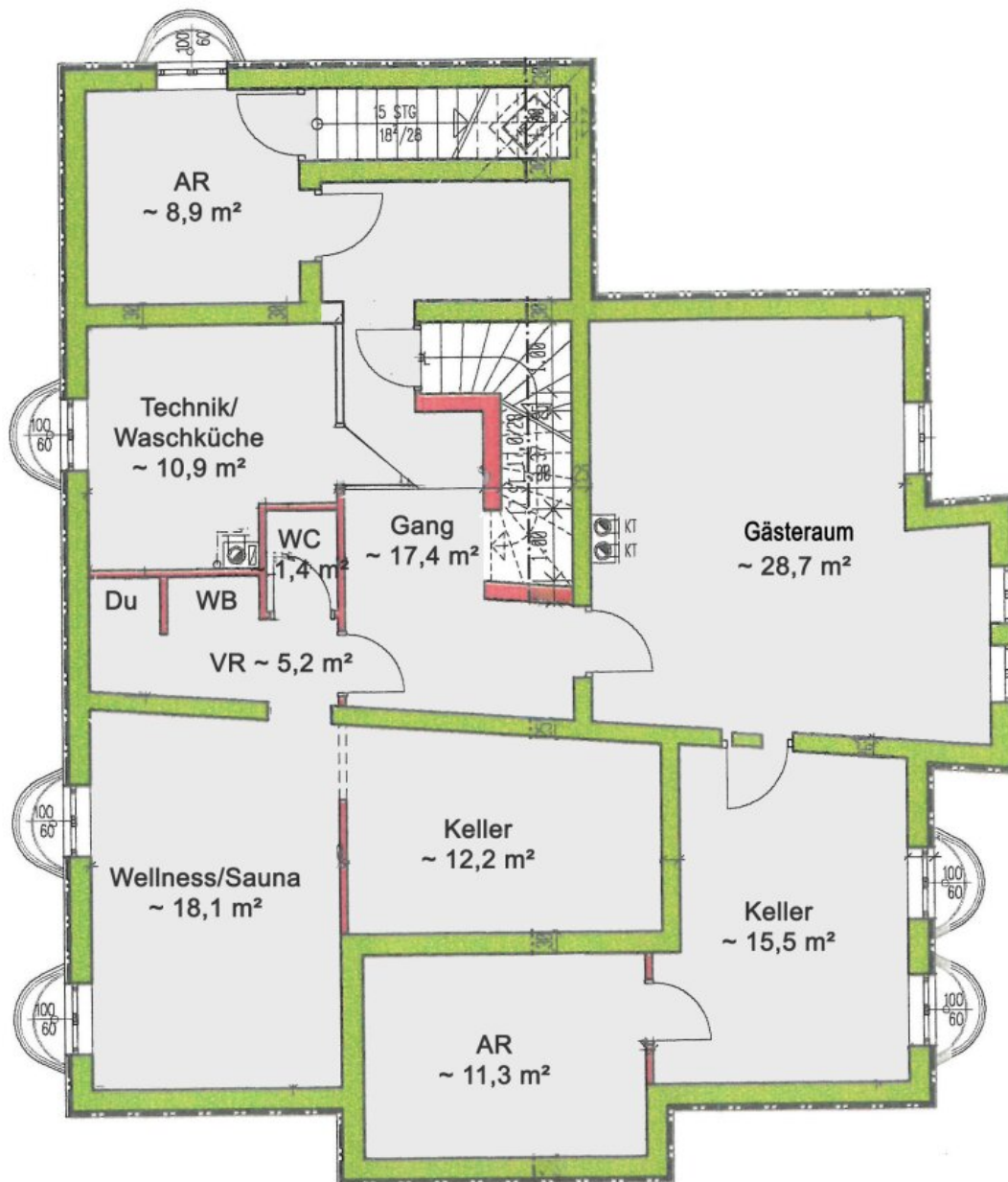












Objektbeschreibung

Nahe der Wiener Stadtgrenze, in Mauerbach/Steinbach, liegt dieses hochwertig ausgeführte Architektenhaus in einzigartiger, ruhiger Naturlage, direkt am Waldrand mit Traumblick ins Tal. Die gesamte Wohnsiedlung ist eine verkehrsberuhigte Tempo-30-Zone. Die nächste Autobushaltestelle mit Verbindung nach Wien-Hütteldorf oder zu den Schulzentren in Pressbaum oder Purkersdorf befindet sich nur rund 250 m entfernt.

Gemeindeamt, Nahversorger, Banken, Kindergarten, Volksschule und Hort, sowie praktische Ärzte und Fachärzte befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Ein Supermarkt liegt in Geknähe. Die Westautobahn-Auffahrt Auhof erreicht man, ebenso wie das Shopping Center Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, einem Ärztezentrum, einem Fitnesscenter und einem Kino, mit dem PKW in rund 10 Minuten.

DIE NÄHE ZU WIEN UND DIE HERRLICHE LAGE DIREKT AM WALD IST IDEAL FÜR EINE FAMILIE MIT KINDERN!

Im Erdgeschoß befinden sich neben Windfang und Vorraum, ein Zimmer mit angeschlossenem Abstell- oder Schrankraum, ein WC und eine Gorenje-Küche mit Markengeräten. Besonders beeindruckend ist der geräumige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit großem Kachelofen, der für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Der Wintergarten erstreckt sich bis in das Dachgeschoß und bietet durch seine Glasfronten vor allem in der Übergangszeit eine zusätzliche Wärmequelle.

Auf der südseitigen Terrasse sorgt eine Markise für Beschattung, der großzügige Garten, von dem es einen Ausgang direkt in den Wienerwald gibt, ist liebevoll bepflanzt. Um den Pool und im Garten gibt es uneinsehbare Ruheplätze und einen traumhaften Weitblick.

Über eine Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoß, wo linker Hand ein Zimmer mit Ausgang auf den ostseitigen Balkon und auf die Galerie mit Blick in den Wintergarten liegt. Südseitig werden zwei weitere helle Zimmer geboten. Ein großzügiges Bad mit Doppelwaschbecken, WC, Bidet, Dusche und Eckbadewanne sowie ein Abstellraum, der auch als Schrankraum genutzt werden kann, runden das Wohnangebot ab.

Das Haus ist vollunterkellert und sowohl vom Vorraum im Erdgeschoß als auch von außen nordseitig zugänglich. Der gemütliche Wohnkeller bietet nicht nur reichlich Stau- und Abstellmöglichkeiten, vielmehr glänzt er durch seine wohnlichen Räume, die für Gästezimmer genutzt werden können und entsprechend ausgestattet sind. Im Technikraum mit Elco-Klöckner Brennwertgerät (ca. 2018) ist eine Waschküche untergebracht. Weiters steht ein Wellness-Bereich mit hochwertiger Gruber-Sauna zur Verfügung, Nass- und Ruhebereich sind eingerichtet. Im gemütlichen Gästeraum sorgt ein Schwedenofen für Wärme, der nebenliegende Raum kann vielfältig als Partyraum, Gästezimmer oder Büro genutzt werden. Der Keller ist beheizt und bietet durch die Kellerfenster ausreichend Licht. Von der

Doppelgarage mit elektrischem Tor gelangt man in wenigen Schritten ins Haus.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <7.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap