

Grüne Oase in der Großstadt! Einziehen & Wohlfühlen



Objektnummer: 1519/65

Eine Immobilie von Immo Auer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,00 m ²
Nutzfläche:	367,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa-Marie Bauer

Immo Auer
Leisergasse 16
3495 Rohrendorf











Objektbeschreibung

Exklusive Villa in Wien-Mauer – Stil, Komfort und Top-Lage

Diese hochwertige Villa in ruhiger Lage von Wien-Mauer überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot. Die Ziegelmassivbauweise sowie die umfassende Sanierung im Jahr 2023 garantieren höchste Bauqualität und modernen Wohnkomfort.

Highlights:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Wintergarten und Kamin
- 2 Schlafzimmer & modernes Tageslichtbad im EG
- Hochwertige Wohnküche mit Speisekammer
- Ausgebautes DG mit Panoramablick – ideal als Freizeit- oder Arbeitsbereich
- Wellnessbereich im UG mit Sauna, Solarium & Fitnessoption
- Weitere helle (Kinder-)Zimmer durch südseitige Hanglage
- 3-fach verglaste Fenster, Vollwärmeschutz, Luftwärmepumpe & PV-Anlage (ca. 9 kW)
- Edle Parkett- & Steinböden, Fußbodenheizung & Raumkühlung

Außenbereich:

- Professionell gestalteter Garten
- Erneuerte Poolanlage (Terrasse)
- Garage (ca. 25 m²) & zusätzlicher Stellplatz

Top-Lage:

Wien-Mauer steht für exklusives Wohnen mit bester Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Wiener Innenstadt ist schnell erreichbar.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap