

## Ein Haus zum Ankommen mit Sonnenenergie vom eigenen Dach - Gartenidylle, Ruhelage & Stadtnähe



gartenseitige Hausansicht

**Objektnummer: 95137**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

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

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880

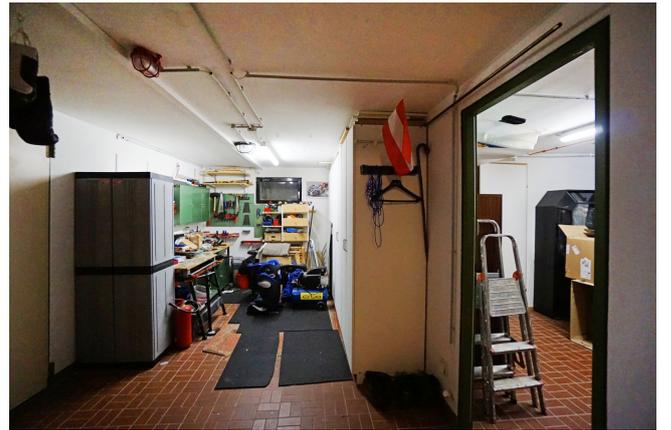






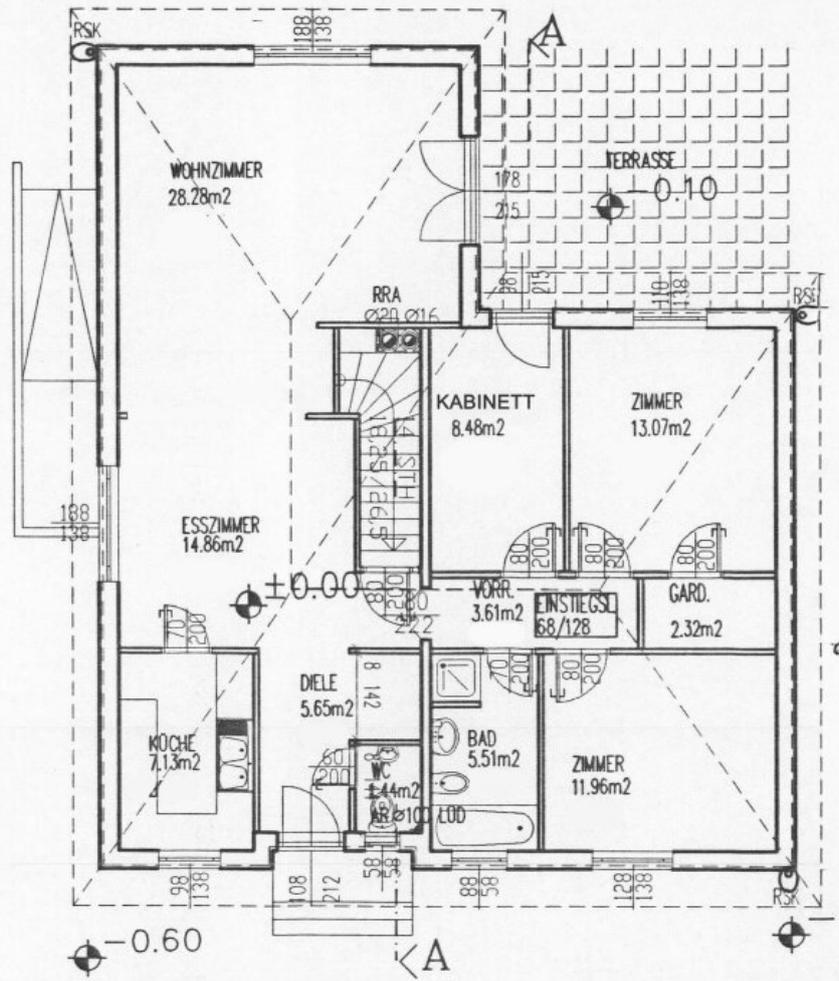






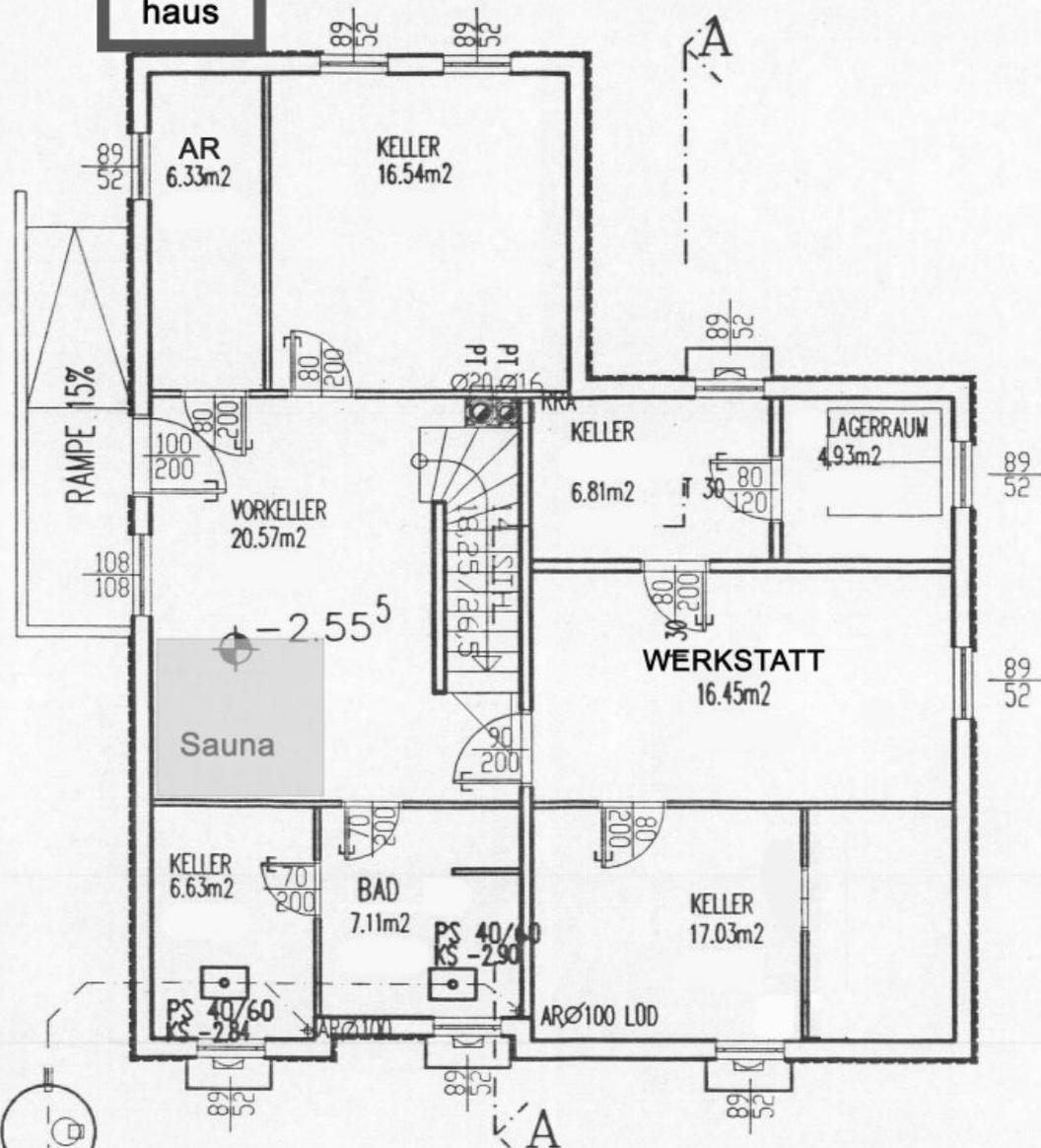






ERDGESCHOSS

Gartenhaus



PS(4m3(VORERST SENGGRUBE))UK:KS  
KS -2.75  
T -0.60

SPÄTERER GEMEINDE-KANAL ANSCHLUSS

# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus am westlichen Stadtrand von Wien überzeugt mit viel Wohnkomfort und einem idyllischen Garten mit sonniger Südwest-Terrasse. Das Haus bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen Vollkeller sowie zahlreiche Highlights wie einen gemütlichen Kamin, eine hauseigene Sauna und einen zweiten Hauseingang für flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne Küche, ein offener Essbereich und ein großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang. Zwei Schlafzimmer sowie ein Kabinett (ebenfalls mit Zugang zur Terrasse) bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist mit Wanne, Dusche und WC ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Das großzügige Kellergeschoss bietet viel Stauraum, einen Werkstattbereich, ein voll ausgestattetes Gästebad und eine Sauna. Dank separatem Eingang eignet sich dieser Bereich ideal als Hobby- oder Gästebereich.

Die Lage punktet mit unmittelbarer Nähe zum Wienerwald, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten (wandern, mountainbiken, skifahren, reiten) sowie guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Anschluss nach Wien (Auhofcenter, S-Bahn) sind in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap