

## **Exklusives Haus mit Pool in Mauer, Wien Liesing**



**Objektnummer: 4872**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien,Liesing
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.240.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

H: +43 660 6525500  
F: +43 1 512 14 84

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. *Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

### **Zum Verkauf gelangt dieses exklusives 5-Zimmer Haus in Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk.**

Ein wahres Juwel der Luxusimmobilien erwartet Sie. Schon beim Betreten des Anwesens wird deutlich, dass hier höchster Luxus geboten wird. Die erstklassige Ausstattung und zahlreiche Highlights machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Erlebnis. Das Haus mit einer modernen Alarmanlage ausgestattet, die Ihre Sicherheit und Ihr Wohlbefinden gewährleistet. Die Beheizung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe, und die Fensterflächen werden durch elektrisch bedienbaren Sonnenschutz beschattet. In den Hauptbereichen ist edler Eichen-Fischgrätparkett verlegt, während die Badezimmer mit Feinsteinzeug gefliest sind. Ein Parkplatz befindet sich ebenfalls auf dem herausragenden Grundstück.

Dieses exklusive Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>. Die durchdachte Raumaufteilung präsentiert eine beeindruckende Wohnküche von etwa 65 m<sup>2</sup>, vier Schlafzimmer – darunter ein Hauptschlafzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup> Fläche und einem Badezimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup>. Diese Räumlichkeiten verkörpern höchsten Komfort und erfüllen selbst anspruchsvollste Standards.

Ein idyllischer Garten mit ca. 155 m<sup>2</sup> Fläche, ausgestattet mit einer ca. 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einen Pool, umgibt das Haus. Dieses einzigartige Angebot kombiniert moderne Architektur mit der entspannten Lebensqualität von Mauer – einem Stadtteil, der für seine idyllische Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Wohnqualität bekannt ist. Bitte beachten Sie, dass das beigefügte Bild ein Referenzbild ist.

Das Objekt besticht durch seine ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über den nahegelegenen Liesing Bahnhof. Für entspannende Stunden an der frischen Luft bieten sich die umliegenden Grünflächen optimal an. Für weitere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Kontaktieren Sie uns gerne, um eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren und dieses einzigartige Luxusanwesen selbst zu erleben. Ein Leben in purem Luxus erwartet Sie hier.

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap