Design trifft Natur: stylische Garten-Maisonettewohnung mit traumhafter Aussicht

Terrasse und Garten

Objektnummer: 95190

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	240,89 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,34 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,55
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	301,55 €
Sonstige Kosten:	130,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

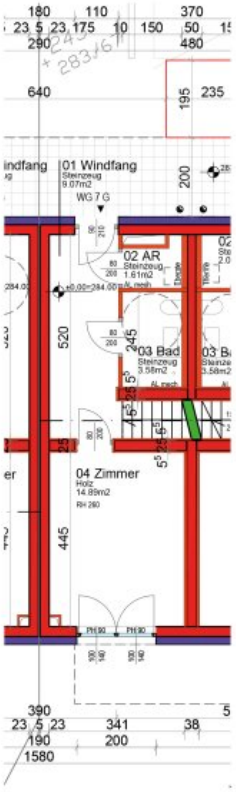
Ihr Ansprechpartner

Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

Gartengeschoss

Erschließungsgeschoss



Ansicht

Lageplan

Objektbeschreibung

Diese seltene 4-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche vereint modernen Wohnkomfort mit hohem Freizeitwert – nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen, wirkt fast wie ein eigenes Haus und bietet hochwertige Ausstattung sowie ein außergewöhnliches Gartenambiente.

Highlights:

- Offener Wohn-/Essbereich mit DAN-Küche und Zugang zur Südwest-Terrasse
- Ruhiger, sonniger Garten mit Gestaltungsentwurf
- 4 Zimmer, 2 Bäder (eines davon mit Wanne), praktischer Abstell- & Schrankraum
- Eichenparkett, Feinsteinzeug, 3-fach verglaste Fenster
- 2 PKW-Stellplätze, Fahrrad-/Kinderwagenboxen vor der Haustüre

Die erhöhte Lage bietet einen traumhaften Blick ins Grüne. Mauerbach punktet mit hoher Lebensqualität, bester Anbindung (Bus zur U4/S-Bahn), Nahversorgung und Freizeitangeboten im Wienerwald.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <8.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap