

Familienvilla mit großem Garten, Pool und Wohnkeller



Mauerbachstrasse 110, 1140 Wien-6

Objektnummer: 1939/127733

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

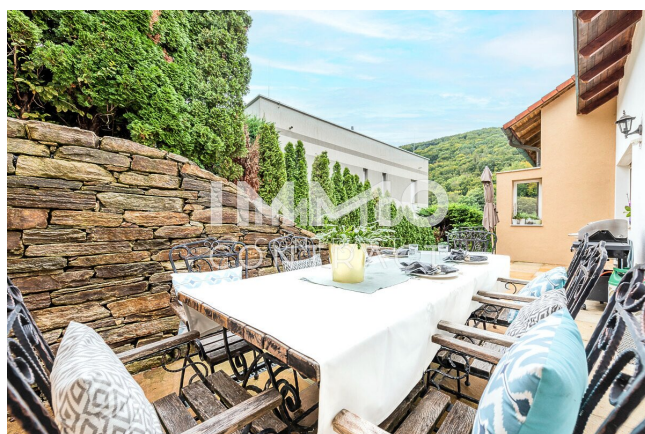
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	333,00 m ²
Nutzfläche:	333,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	633,00 m ²
Keller:	112,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	655,00 €
USt.:	136,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

























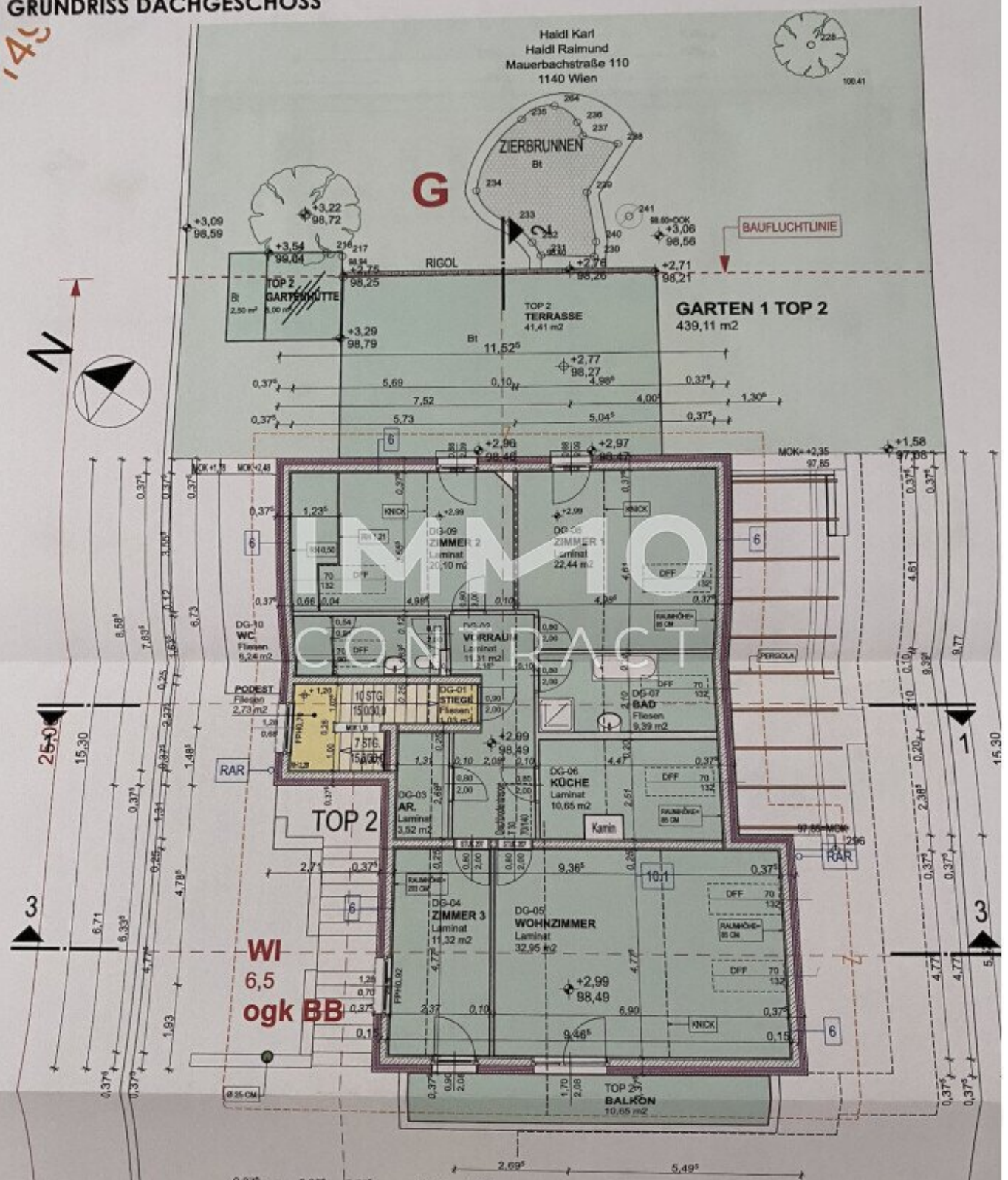




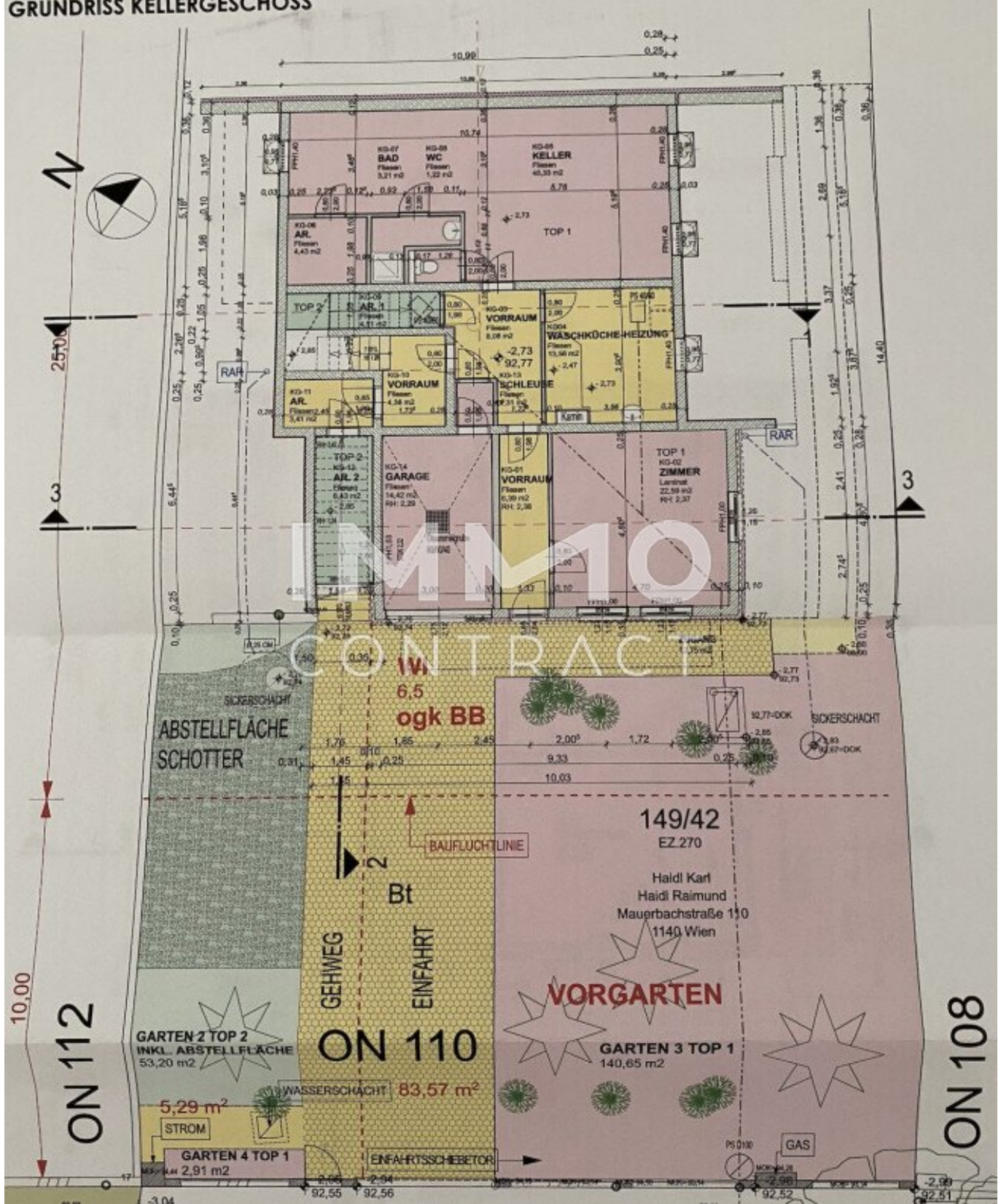


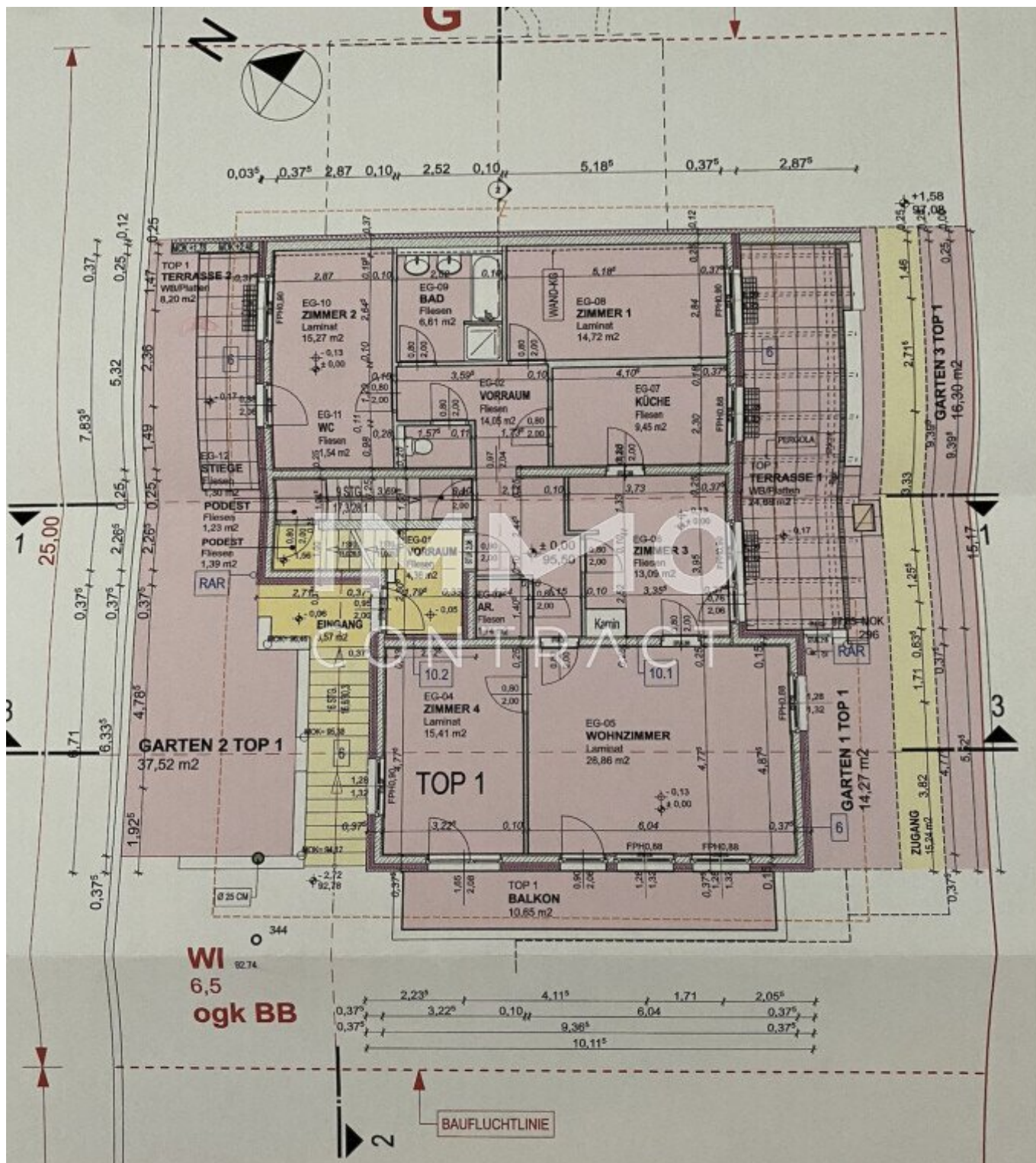


142



GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS





Objektbeschreibung

Eindrucksvollen Villa mit rund 333 m² Nutzfläche, eingebettet in einen üppig grünen Garten, der absolute Privatsphäre und ein Höchstmaß an Lebensqualität verspricht.

Schon beim Betreten spürt man: Diese Immobilie ist etwas ganz Besonderes. Der großzügige Wohnsalon beeindruckt mit Helligkeit und Weitläufigkeit – ein Ort, der Familie und Freunde zusammenbringt. Die separate Küche mit großem Fenster lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen – mit ausreichend Platz und das gemütliche Esszimmer ist gleich daneben. Sogar mit Ausgang auf eine Frühstücksterrasse.

Insgesamt fünf Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie – jedes für sich ein Raum zum Ankommen und Entspannen. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und begehbarem Schrankraum – ein ganz privater Rückzugsort.

Drei stilvoll ausgestattete Bäder sorgen für Komfort im Alltag – hochwertig, zeitlos, elegant.

Für besondere Anlässe steht ein charmantes Jagdstüberl bereit – rustikal, gemütlich, authentisch. Und wenn es etwas mehr sein darf, bietet der eigene Partyraum den perfekten Rahmen für unvergessliche Abende.

Eine separate Waschküche sorgt für praktische Ordnung im Hintergrund – während draußen der wahre Luxus wartet: ein traumhafter Poolbereich mit moderner Salzwasseranlage, errichtet erst 2020. Ein Ort zum Entspannen, Genießen und Abschalten. Mit dabei ist eine Gegenstromanlage, Wasserfall und die Pooltechnik ist in einem separatem Gartenhaus, sowie eine Heizung. Durch den Dom können Sie das ganze Jahr über schwimmen.

Rund um die Villa finden sich mehrere Terrassen – jede mit ihrem ganz eigenen Charakter. Morgensonne beim Frühstück, Schatten zur Mittagszeit oder Abendstimmung beim Glas Wein – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt – dank großzügiger Stellplätze direkt vor der Haustür.

Diese Villa verbindet höchste Wohnqualität mit natürlicher Ruhe und absoluter Privatsphäre – eingebettet in eine gepflegte, grüne Umgebung, und dennoch gut angebunden.

Ein wahres Paradies für Menschen, die das Besondere suchen – luxuriös, vielseitig und voller Leben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
U-Bahn <5.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap