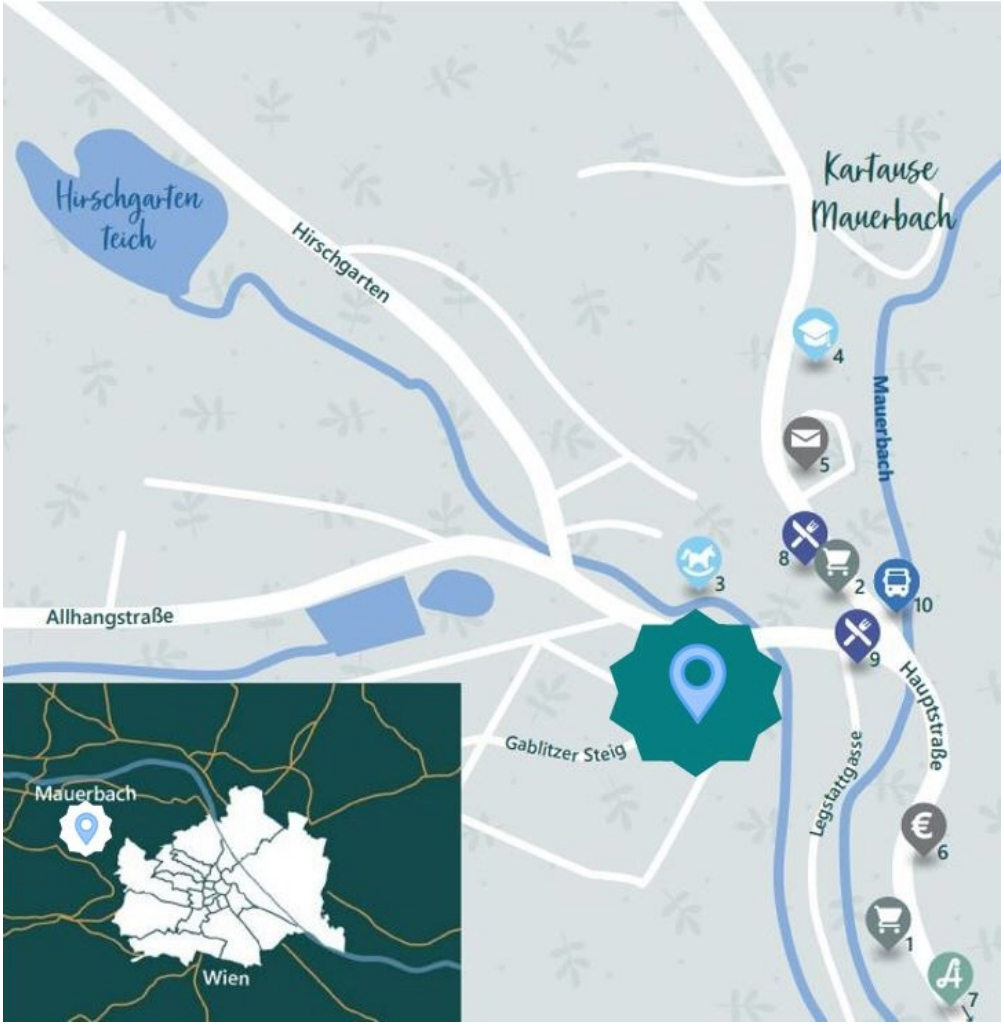
Modernes Familienhaus am Wienerwald – 150 m² Wohnfläche, Garten & Dachterrasse in Mauerbach



Lageplan

Objektnummer: 141/85210

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	150,47 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	376,15 €
USt.:	37,62 €

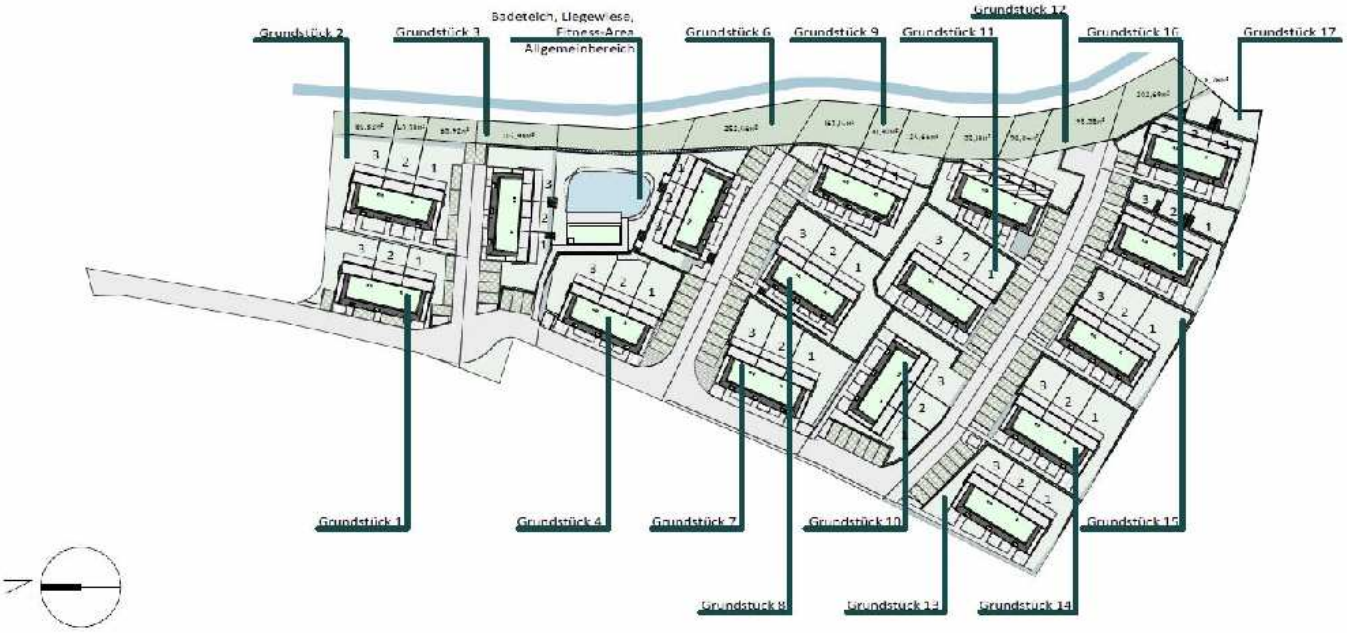
Ihr Ansprechpartner

Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 393
H +43 676 834 34 393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Badeteich, Liegewiese,
Fitness-Area
Allgemeinbereich
Grundstück 2
Grundstück 3
Grundstück 6
Grundstück 9
Grundstück 11
Grundstück 12
Grundstück 16
Grundstück 17
Grundstück 1
Grundstück 4
Grundstück 7
Grundstück 10
Grundstück 15
Grundstück 8
Grundstück 13
Grundstück 14

Objektbeschreibung

Allgemein:
Auf einem wunderschönem Grundstück im Herzen Mauerbachs kommen ab sofort 23 fertiggestellte Reihenhäuser zum Verkauf. Am westlichen Rand und nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt gelegen, grenzt es zudem unmittelbar an den Wienerwald.
Bei der Balancierung von Freiflächen und bebauten Arealen wurde darauf geachtet, so viel wie möglich an Grün zu bewahren. Naturnähe, Ruhe und hohe Lebensqualität haben oberste Priorität. Die Zielsetzung war es, ein grünes Wohnidyll zu schaffen, in dem man das Leben genießen kann.
Um dieses Wohngefühl zu erzielen, war für uns besonders wichtig, dass sich die Architektur der einzelnen Häuser nahtlos in die Natur einfügt. Erreicht haben wir das unter anderem durch die teilweise Holzverkleidung der Gebäude und Begrünung der Dachflächen.

Eine Übersicht sämtlicher verfügbaren Häuser erhalten Sie selbstverständlich auf Anfrage!

Facts:
• Grundstücksgröße rund 17.000 m²
• 23 noch verfügbare Familienhäuser im Eigentum
• ab € 599.000,-
• ca. 150 m² Wohnfläche
• bis zu 350 m² Garten
• nachhaltiges und kostengünstiges Heizen und Kühlen mittels Luftwärmepumpe
• Badeteich, sowie Fitness- und Workout-Area
• je Haus 2 PKW-Stellplätze

Fertigstellung: Ende 2025

Ausstattung
Die Liebe zum Detail zieht sich durch alle Bereiche und basiert auf ausgewählten Materialien und hochwertigen Markenprodukten.
Elegante Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen, Innentüren weiß matt mit Holzzarge bzw. Glastüren, großzügige Terrasse im Erdgeschoß mit Kaltwasseranschluss und Außenbeleuchtung, Terrasse im Dachgeschoß mit beeindruckender Aussicht, großformatige Fliesen (60 x 60 cm) in den Sanitärbereichen, Badewannen mit Markenarmaturen, bodenbündige Duschen, sämtliche Häuser werden vollständig mit Raffstores ausgestattet und noch vieles mehr...

Aufteilung des Hauses:

> Großzügige Wohnküche
> 4 Schlafzimmer
> 2 Bäder mit WC
> 1 separates WC im EG
> 2 Abstellräume
> 1 Außenstorage
> 2 Stellplätze
> Garten/Vorgarten
>Terrasse EG
>Dachterrasse

Lage & Infrastruktur:
Die waldreiche Landschaft ringsum wird von zahlreichen Wanderwegen und Radstrecken durchzogen. Sämtliche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Die Wiener Stadtgrenze passieren Sie mit dem PKW in nur 4 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in lediglich 9 Minuten. In den ersten Bezirk brauchen Sie mit Bus und Schnellbahn gerade einmal 45 Minuten. Der Busbahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.