

Gepflegter Familienhit mit großzügigem Garten und Pool in Mauer



Objektnummer: 95005

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1889
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 208,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,42
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



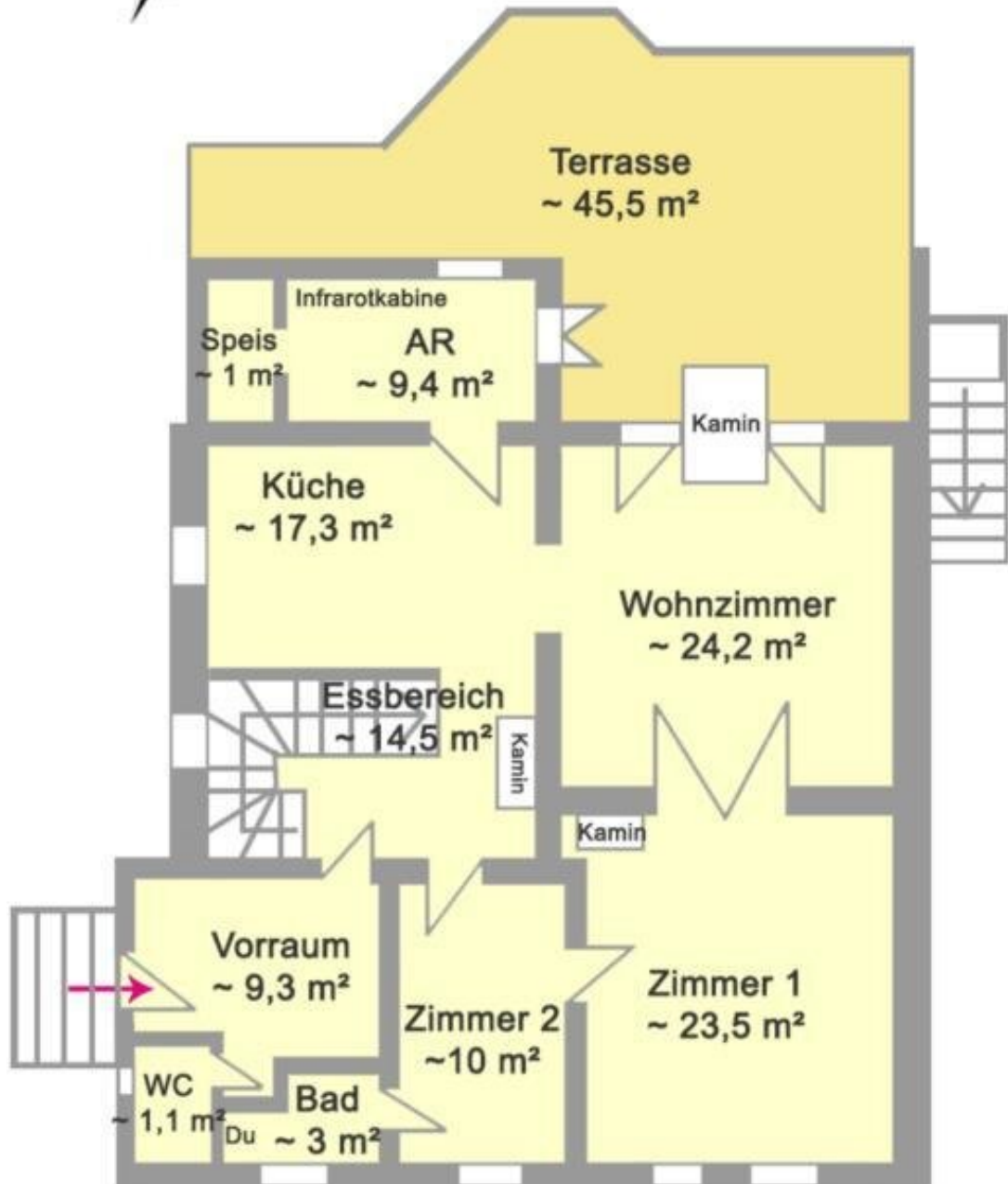


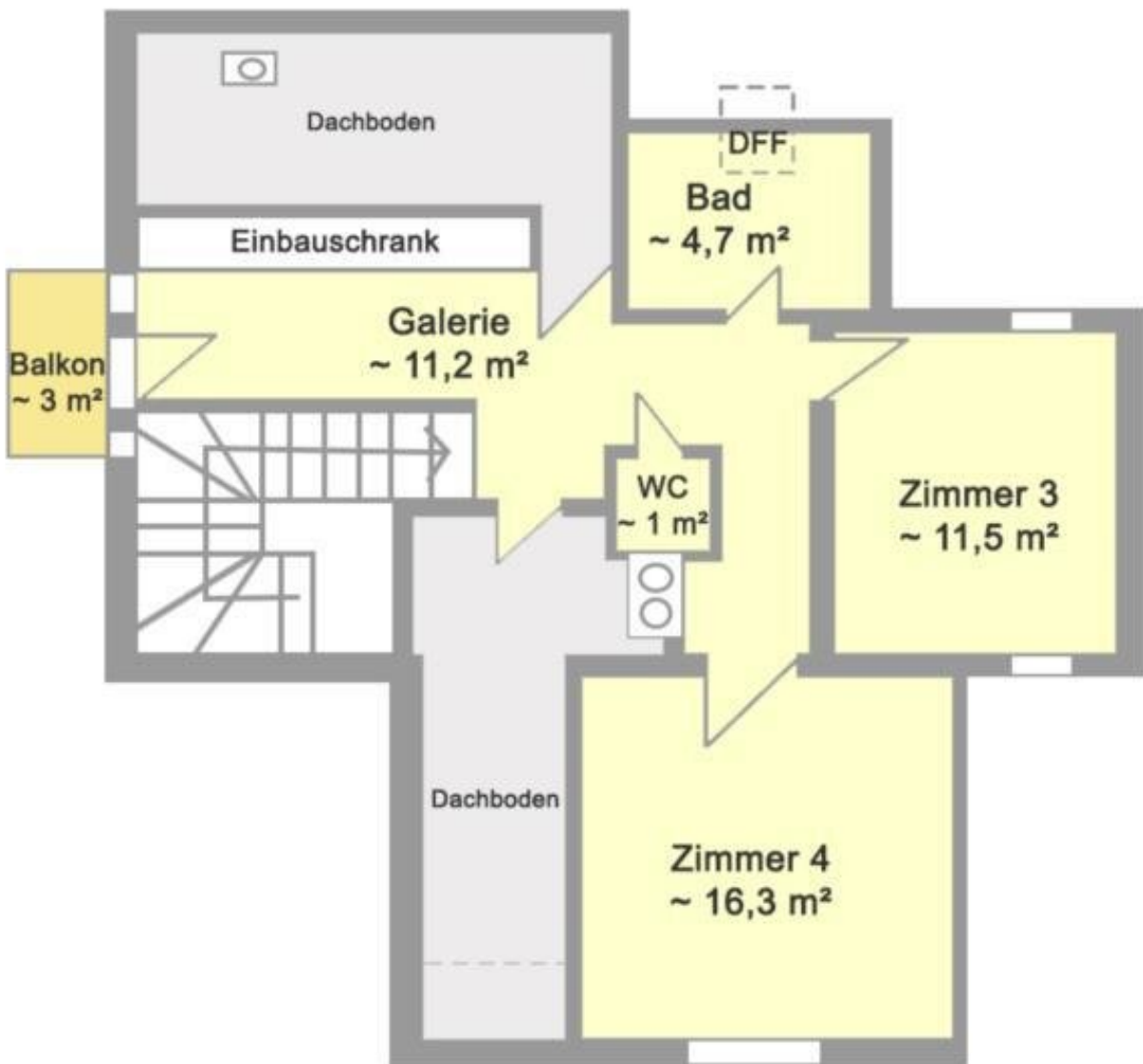












Objektbeschreibung

Das ursprünglich ca. 1889 errichtete und laufend renovierte Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück befindet sich im 23. Bezirk, nicht einmal 6 Gehminuten vom Maurer Hauptplatz entfernt. Die ebene Liegenschaft liegt südwestlich ausgerichtet in einer von Ein- und Mehrfamilienhäusern dominierten Straße schräg gegenüber des Maurer Friedhofes und unweit des Orthopädischen Spital Speising.

Durch die Straßenbahnlinie 60 (Richtung Hietzing U4-Station) ist man sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Am Maurer Hauptplatz sind außerdem Haltestellen der Buslinie 56A mit Ziel Hietzing/Kennedybrücke sowie der Linie 60A, die zwischen Liesing, Atzgersdorf (Schnellbahn) und Alterlaa (U6) verkehrt.

Auf der Speisinger Straße und dem Maurer Hauptplatz findet man vielerlei Einkaufsmöglichkeiten. Eine sehr gute Auswahl an Kindergärten, Volksschulen wie auch Gymnasien oder höherbildende Schulen sind ebenso im nahen Umkreis angesiedelt.

Im Erdgeschoß mit ca. 113 m² Wohnfläche, stehen Vorzimmer, separates WC, Essbereich mit Specksteinofen unter dem Stiegenaufgang und hochwertige "Leicht"-Küche mit Miele und Gaggenauer-Geräten zur Verfügung. Von der Küche gelangt man in eine praktische Speis bzw. einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Eine Infrarotkabine mit Ausgang auf die Terrasse lädt zum Entspannen ein.

Im Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Specksteinofen. Zwei Ausgänge führen auf die Südwest-Terrasse mit Außenkamin und elektrischer Markise. Der Platz mit Blick auf den weiten Garten mit Pergola und Pool ist fantastisch und durch die Ruhelage absolut einzigartig.

Weiters stehen im Erdgeschoß noch ein Zimmer mit Schwedenofen sowie ein kleineres Zimmer mit eigenem Duschbad zur Verfügung. Dieser Bereich könnte als eigene Wohneinheit genutzt werden.

Über die massive Holzstiege gelangt man in das Dachgeschoß, wo von der Galerie mit Einbauschränk ein Ausgang auf den Balkon mit traumhaftem Ausblick führt. Zwei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Wanne werden auf dieser Ebene noch geboten.

Ein von außen zugänglicher "Schlupfkeller" bietet weiteren Stauraum. Durch die Ausstattung mit zwei Kachelöfen und einem Schwedenofen lässt sich die Zwischensaison ohne Gasheizung "überbrücken". Am Vorplatz können leicht 3 - 4 PKW parken.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap