

## **Gepflegter Familienhit mit großzügigem Garten und Pool in Mauer**



**Objektnummer: 95005**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6





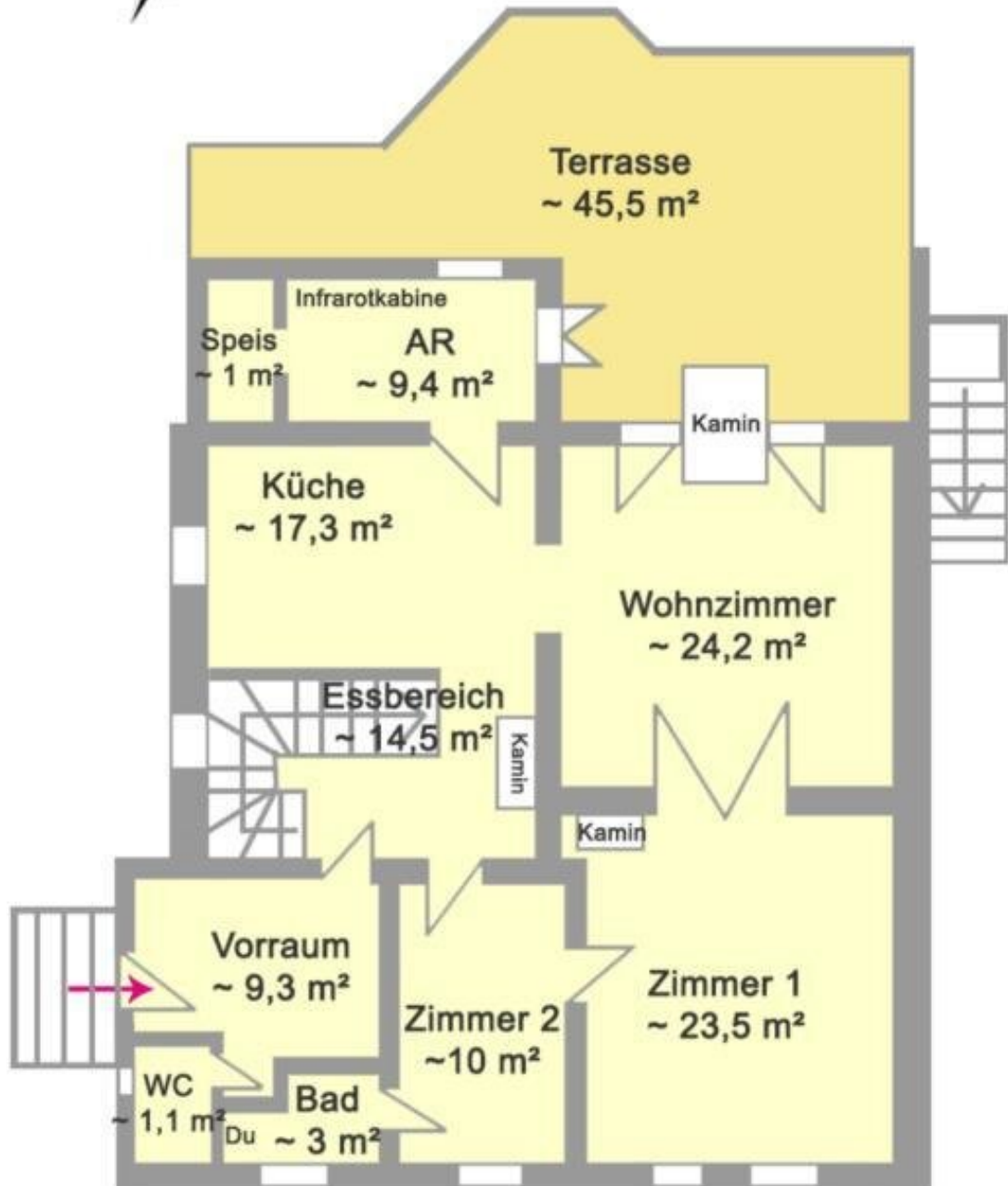


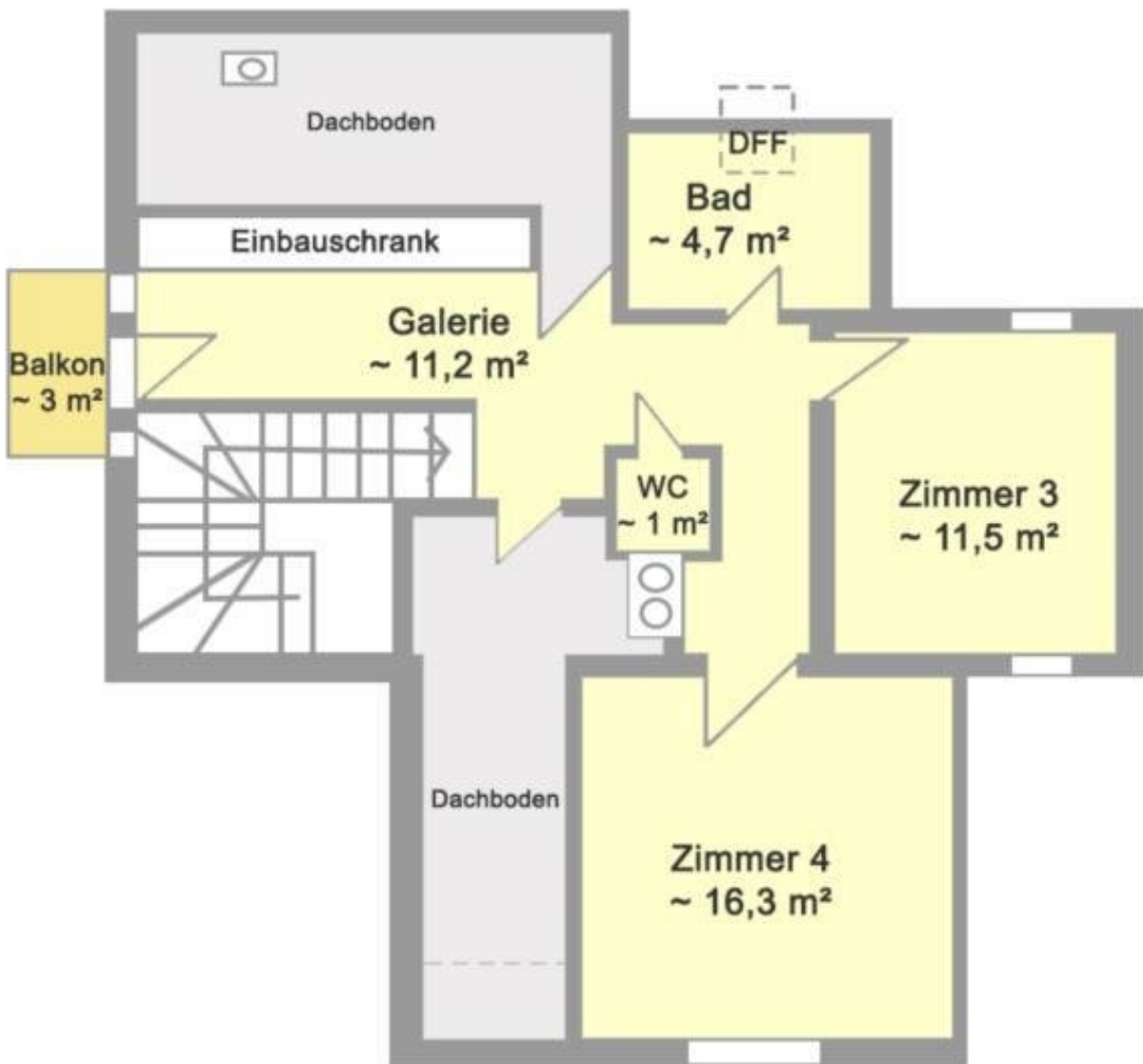












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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