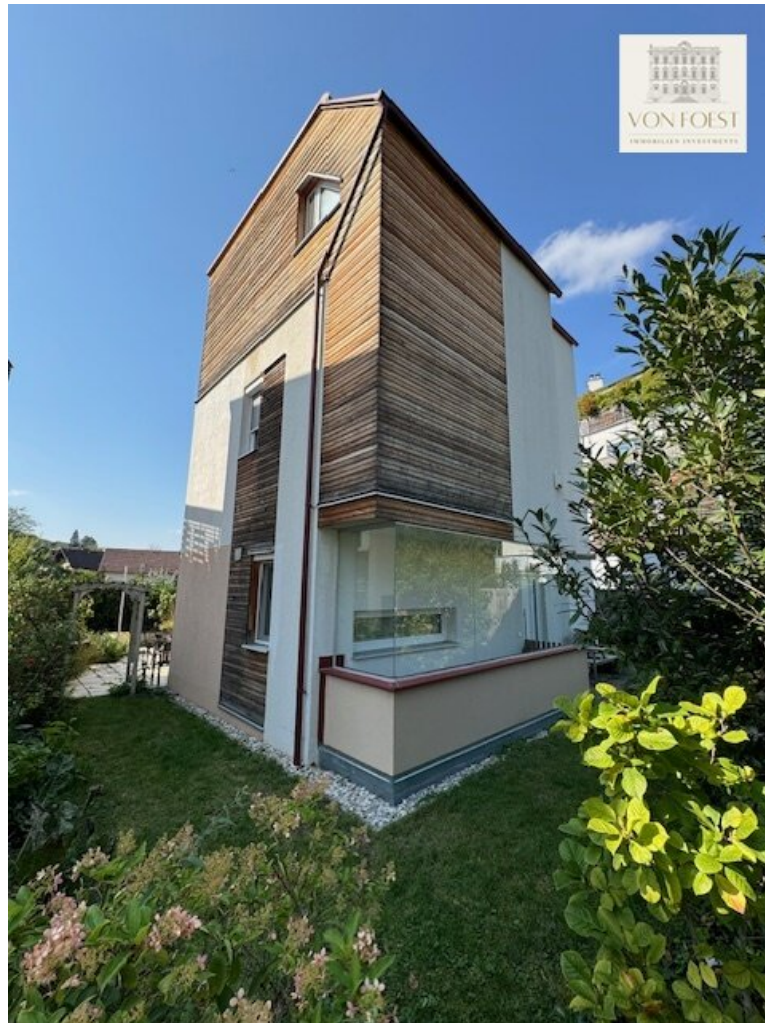


**Idyllisches Familienparadies in Grün-Ruhelage | 4 Zimmer  
| Energieeffiziente Bauweise | Nähe Kartause Mauerbach |  
3km von Wiener Stadtgrenze entfernt**



**Objektnummer: 7005/186**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3001 Mauerbach                          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2014                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 127,38 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 127,38 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4,50                                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                                       |
| <b>WC:</b>               | 3                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Garten:</b>           | 195,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Keller:</b>           | 30,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

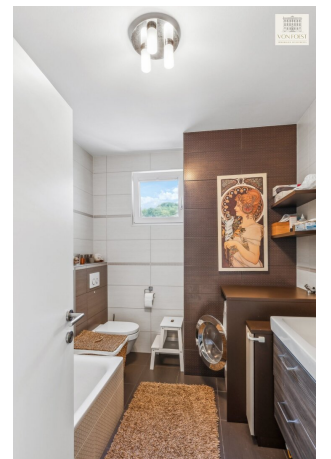
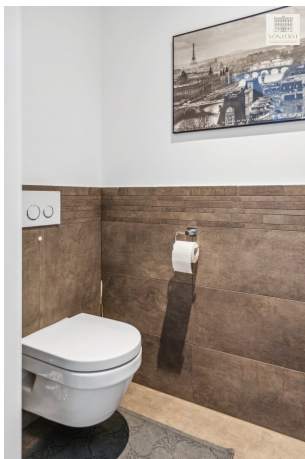
VON FOEST Immobilien GmbH

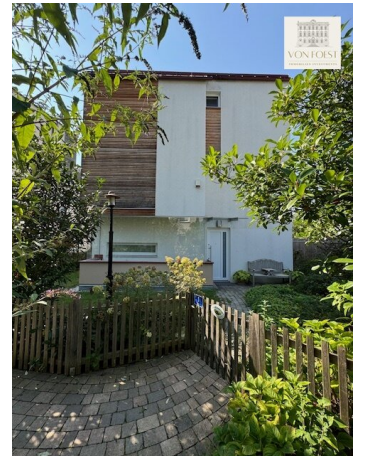






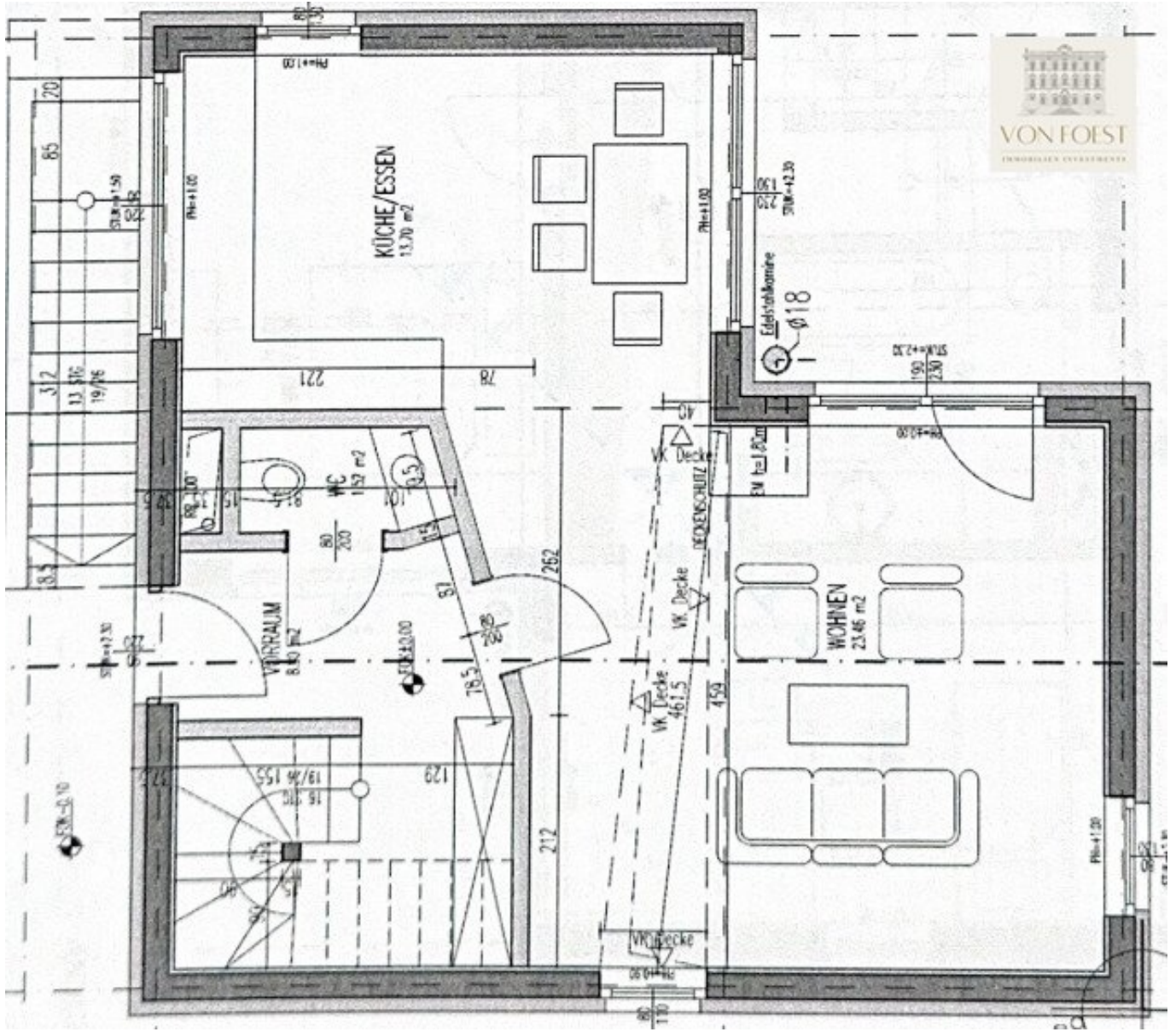




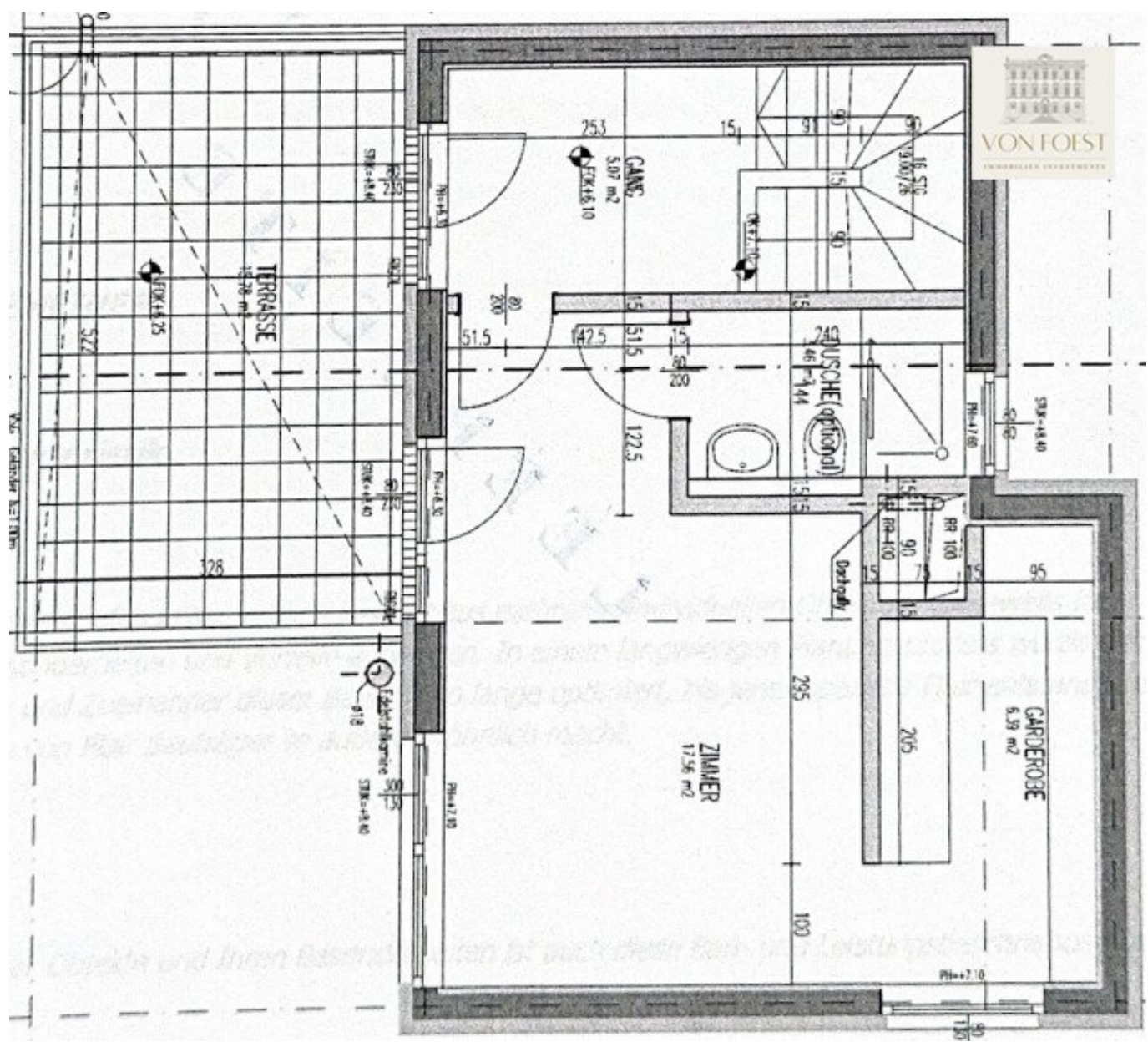


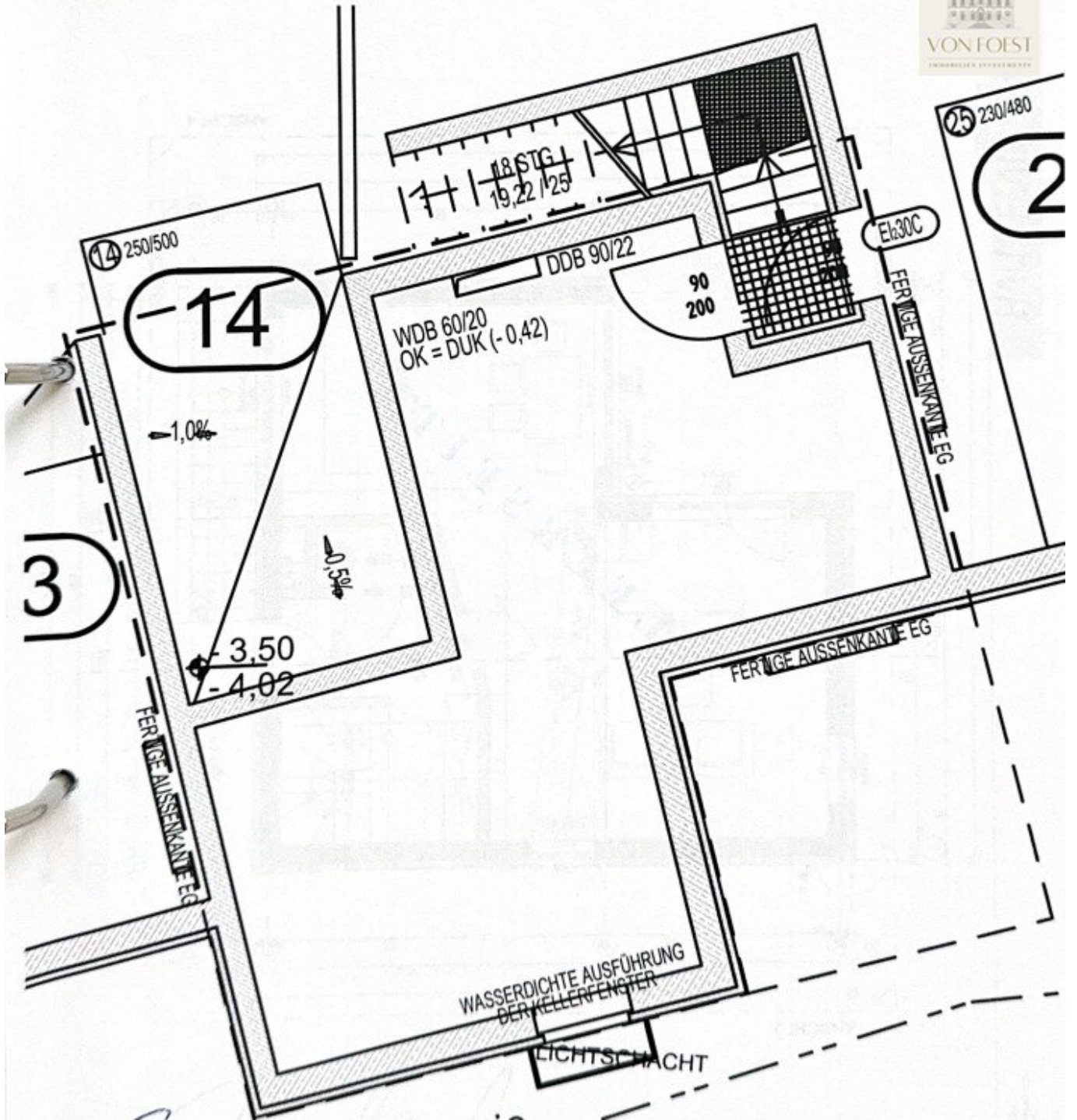














## Objektbeschreibung

**Idyllisches Familienparadies in Grün-Ruhelage | 4 Zimmer | Energieeffiziente Bauweise | Nähe Kartause Mauerbach | 3km von Wiener Stadtgrenze entfernt**

Willkommen in Ihrem neuen Familienparadies! Dieses charmante Haus vereint höchsten Wohnkomfort mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung. In einer kleinen, familiären Wohnsiedlung gelegen, besticht Ihr neues Eigenheim durch seine harmonische Einbettung in die Natur und ist der ideale Rückzugsort für Familien, die sowohl das Leben im Grünen als auch die Nähe zur Stadt schätzen.

### Wohnbereich und Ausstattung

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit einem einladenden Kachelofen, der besonders in den kalten Wintermonaten für gemütliche Stunden sorgt. Der Raum bietet genug Platz für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre.

Die angrenzende Küche fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein und ist hochwertig ausgestattet, sodass hier mit Freude gekocht und zusammen Zeit verbracht werden kann.

Insgesamt verfügt das Haus über drei großzügige Schlafzimmer, darunter zwei Schlafzimmer im 1. Obergeschoß sowie ein großes Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite im 2. Obergeschoß. Von diesem Zimmer gelangen Sie auch auf die wunderschöne, nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse. Diese lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur.

Für den täglichen Komfort sorgen zwei moderne Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen sowie mit Badewanne bzw. Dusche. Eine separate Gäste-Toilette befindet sich im Erdgeschoß.

Ein riesiger Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein geräumiger Tiefgaragen-Stellplatz kann um EUR 29.900,- erworben werden.

### Idyllischer Garten

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten – ein wahres Paradies für Naturliebhaber! Der Garten ist mit wunderschönen Blumen, Sträuchern und einem Obst- und Gemüsegarten gestaltet, der die Möglichkeit bietet, frisches Obst und Gemüse direkt vor der Haustür zu ernten. Der ca. 200 m<sup>2</sup> große Garten bietet zudem Platz für einen Kinderspielplatz und verfügt über eine Terrasse. Ein Ort, an dem die ganze Familie zur Ruhe kommt.

## **Familienfreundliche Wohnsiedlung**

Das Haus liegt in einer sicheren, eingezäunten Wohnsiedlung, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet ist. Die großzügigen, begrünten Allgemeinflächen und der angrenzende Kinderspielplatz bieten viel Raum zum Spielen und Toben – ideal für Kinder, die in einer behüteten Umgebung aufwachsen sollen. Hier entstehen schnell Freundschaften und ein nachbarschaftliches Miteinander, das den familiären Charakter der Wohnsiedlung unterstreicht.

Dieses Haus ist der ideale Ort für Familien, die eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung suchen, ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu müssen. Mit seinem idyllischen Garten, dem großzügigen Raumangebot und der familienfreundlichen Siedlung bietet es die perfekte Basis für ein harmonisches Familienleben.

## **Die Highlights des Hauses auf einem Blick:**

- Familienfreundliche Wohnsiedlung
- Idyllischer Garten
- Moderner Grundriss
- Masterbedroom mit Badezimmer en Suite sowie Zugang zur Terrasse
- 2 Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer
- Hochwertig ausgestattete Küche
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- Kachelofen, mit Sommerhuber (Steyr) Kacheln, teils gemauert mit einem großen Feuerfenster (Fa. Orter)



- Geräumiger Keller

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <10.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap