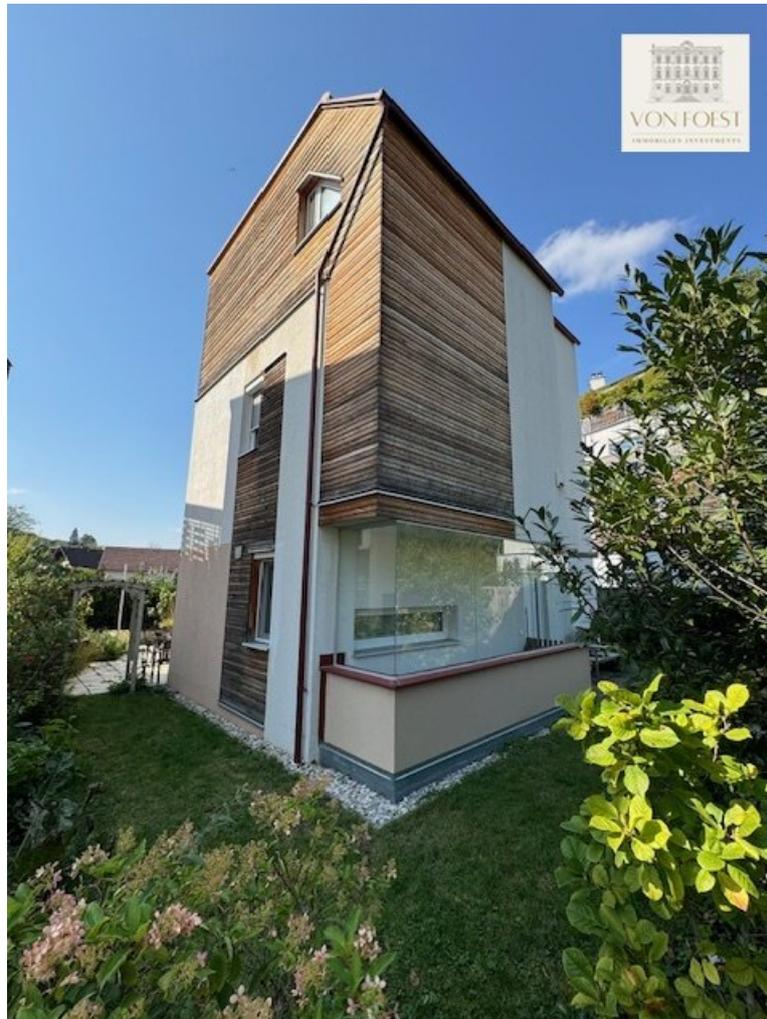


**Idyllisches Familienparadies in Grün-Ruhelage | 4 Zimmer
| Energieeffiziente Bauweise | Nähe Kartause Mauerbach |
3km von Wiener Stadtgrenze entfernt**



Objektnummer: 7005/203

Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m² 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