

**Großzügige Villa, 7 Zimmer, Swimmingpool, schöner,  
gepflegter Garten in Maurer Cottage!**



**Objektnummer: 6783**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	222,98 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	328,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	71,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	168,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,35
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hülya Basaran**

FH-Real GmbH  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer exquisiten Villa im malerischen Mauer, die nicht nur durch ihre beeindruckende Größe von 222,98 m<sup>2</sup> mit 7 Zimmern beeindruckt, sondern auch durch ihren einzigartigen Charme und die durchdachte Raumaufteilung. Diese Immobilie bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort mit viel Privatsphäre in absoluter Ruhelage.

Die Liegenschaft befindet sich in einem schönen Maurer Villenviertel und wurde auf einem mehr als 610m<sup>2</sup> großen Grundstück um das Jahr 1970 als Bungalow errichtet. 1997 wurde das Bauwerk durch ein Obergeschoss erweitert, sodass nunmehr diese besonders großzügige Villa mehr als 222m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr als 328m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bietet. Die Grundrisse der 2 Geschosse wurden optimal geplant, es stehen bis zu 7 Zimmer zur Verfügung, allesamt vernünftig dimensioniert. Entsprechend der Wohnfläche stehen auch 3 Bäder und gesamt 4 Toiletten bereit. Die Villa bietet viele Optionen, aufgrund der durchdachten Ausstattung besteht die Möglichkeit von 2 getrennten Wohneinheiten oder natürlich auch die Nutzung als Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der gepflegte, ebene Garten ist Richtung Osten ausgerichtet, sodass der Genuss der Morgensonne auf der großzügigen Terrasse zum Traum wird. Selbstverständlich wurde auch auf den Pool nicht vergessen, der aufgrund der Platzierung am Grundstück vor der L-förmig gebauten Villa besonderes Lebensgefühl verleiht.

Die Gliederung der 2 Ebenen gestaltet sich wie folgt:

### Erdgeschoss

- Wohnsalon mit mehr als 45m<sup>2</sup>, offenem Kamin und Ausgang auf die Terrasse, zum Pool und in den Garten
- 2 Zimmer mit mehr als 16m<sup>2</sup> und 13m<sup>2</sup>
- Große Küche separiert vom Wohnsalon
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- Gästetoilette
- Vorraum/Eingangsbereich mit Garderobe

## Obergeschoss

- Masterbedroom mit in Summe mehr als 23m<sup>2</sup> und zusätzlich begehbare Garderobe von über 8m<sup>2</sup>
- 2 weitere Zimmer, wobei eines dieser Zimmer knapp 24m<sup>2</sup> bietet und schon in der Planung eine mögliche Teilung berücksichtigt wurde, daher auch 3 Schlafzimmer möglich
- 1 gemeinsamer, zentraler Aufenthaltsraum, auch als 2. Wohnzimmer nutzbar oder als weiteres Zimmer baulich abtrennbar
- 2 Badezimmer, wobei eines mit Badewanne und das andere mit Dusche ausgestattet wurde, jedes mit Toilette

Im knapp 106m<sup>2</sup> großem, beheizten Kellergeschoss befindet sich die Garage, der Heiz- und Tankraum und natürlich viel Stau- und Lagermöglichkeit. Manche Räume können aufgrund der großen Fenster und der Beheizung durchaus als Officebereich genützt werden.

Die Heizungsanlage, die sowohl mit einem modernen Öl-Heizkessel aus dem Jahr 2010 als auch mit Solarenergie betrieben wird, sorgt für ein angenehmes Raumklima und schont aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Solarthermiepaneele und durch zwei 800 Liter Pufferspeicher gleichzeitig Ihre Brieftasche, da Sie den Kessel im Sommer kaum benötigen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Frau Hülya Basaran unter [+43 660 4851537](tel:+436604851537) zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, E-Mailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap