

**OBJEKT Nr. 2796**

**Zentrale Ruhelage unweit der Kartause Mauerbach**

Top-gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler sonniger Ruhelage

Grundfläche: ca. 1.470 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>

5 Zimmer, offene Küche, 2 Bäder, 3 WC  
Wellnessbereich mit Sauna, Nebenräume

72 m<sup>2</sup> Wohnbereich mit Kaminofen  
Südbalkon und Südterrasse

Alarmanlage, Sicherheitseingangstüre  
Parkettböden, hochwertige 60x60 cm Fliesen  
Miele-Einbauküche, maßgefertigte Einbauschränke  
exklusive Badausstattung  
FBH (Gas-Zentral) mit zusätzlichen Radiatoren

Salzwasserpool mit Keramikkern  
Sandfilteranlage, Gegenstromanlage  
Geräteraum und Gerätehäuschen  
computergesteuerte Bewässerungsanlage

Beste Lebensqualität verbunden mit dem Vorteil der unmittelbaren Nähe zu Wien!

**HWB 98 kWh/m<sup>2</sup>a, f<sub>GEE</sub> 1,29**

**Preis: € 895.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Erwin Sedlacek  
**erreichbar unter:** 0664/8836 1414





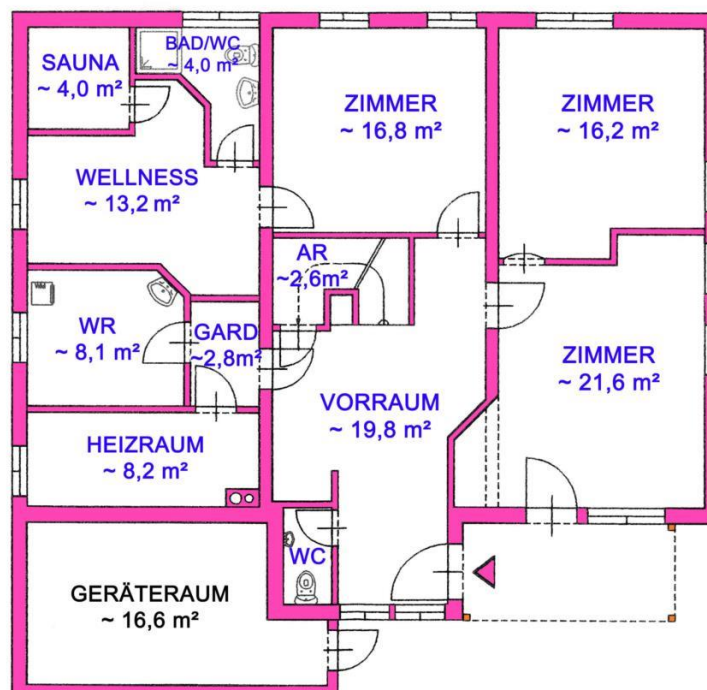


Dieses moderne, äußerst gepflegte Haus befindet sich in ruhiger Zentrums Lage unmittelbar bei der Kartause Mauerbach. Das Erdgeschoß bietet einen großzügigen Vorraum mit Gäste-WC und Garderobe, drei Zimmer, einen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC sowie einen Wirtschaftsraum und den Heiztechnikraum.

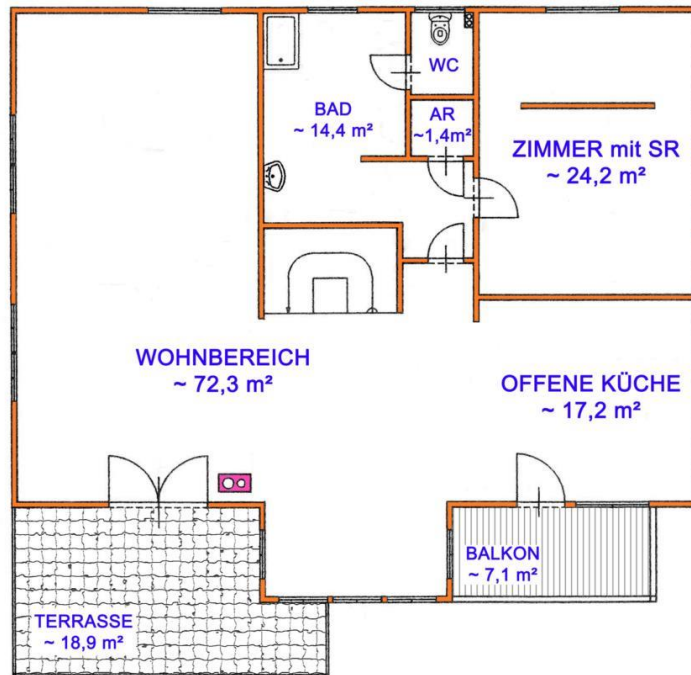
Über die Treppe gelangt man direkt in den offenen, 72 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit angeschlossener offener Küche und Kaminofen. Hier sind südseitig ein Balkon und eine Terrasse mit Gartenzugang vorgelagert. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit separatem WC und ein Schlafzimmer mit Schrankraum.

Im sonnigen Garten mit computergesteuerter Bewässerungsanlage befinden sich der 8,6 x 3,7 m große Salzwasserpool mit Sandfilter und Gegenstromanlage sowie ein Holzgartengerätehäuschen.

In Mauerbach stehen diverse Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in wenigen Autominuten.



Skizze Erdgeschoß



Skizze Obergeschoß

Dieses Haus besticht vor allem durch die uneinsehbare ruhige Lage und die großzügige Raumaufteilung!

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.