

## Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage



**Objektnummer: 4181**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	258,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































IMMOBILIEN  
**FUNK**



IMMOBILIEN  
**FUNK**



galapry



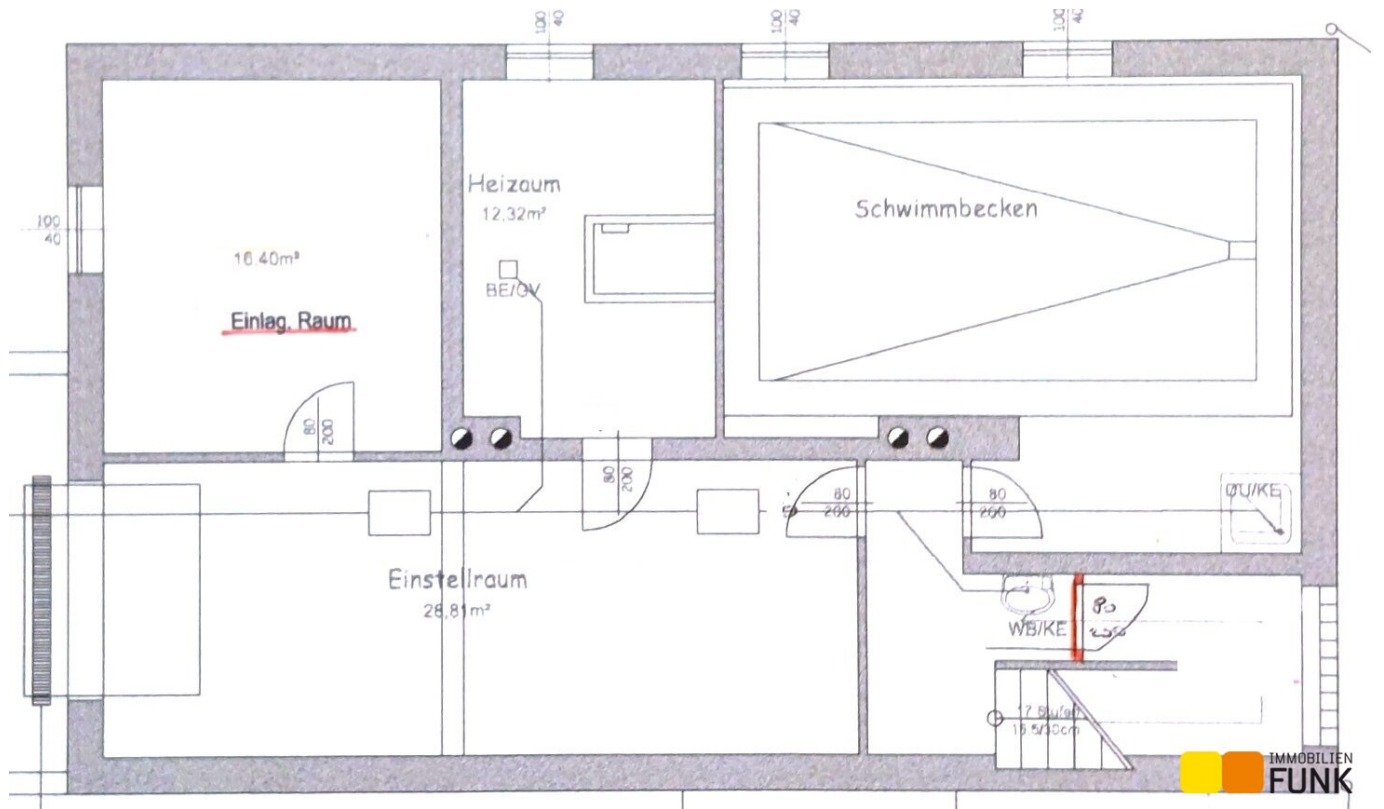




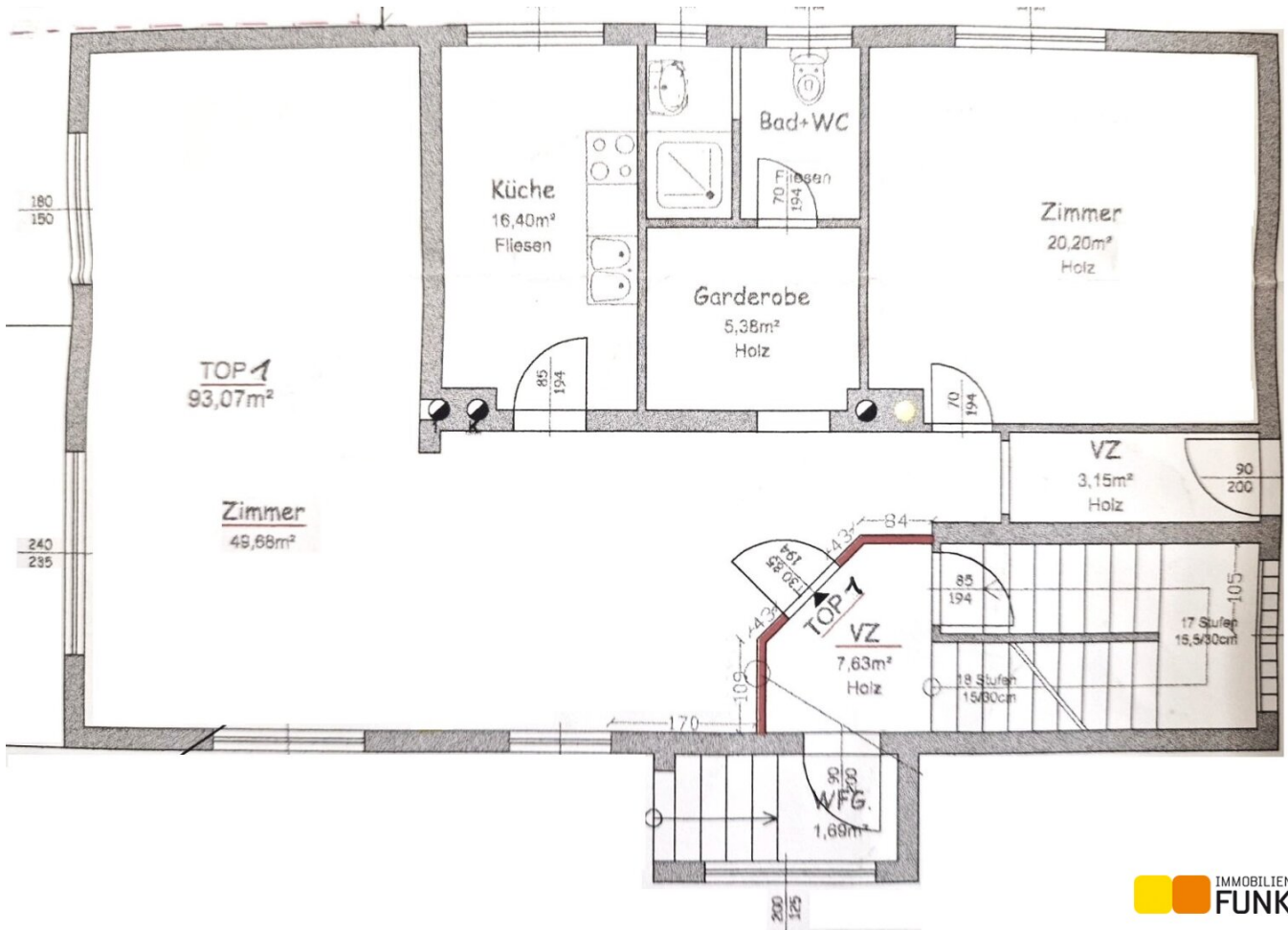


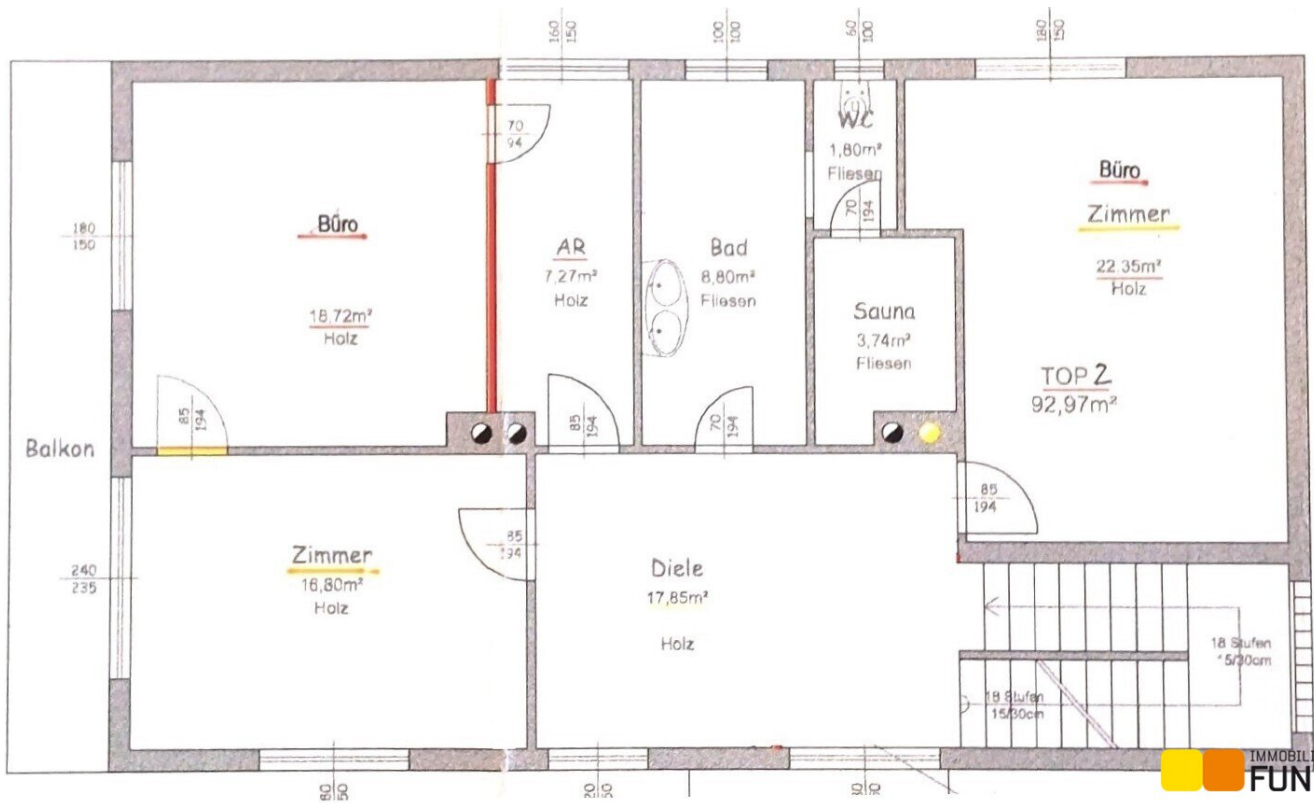




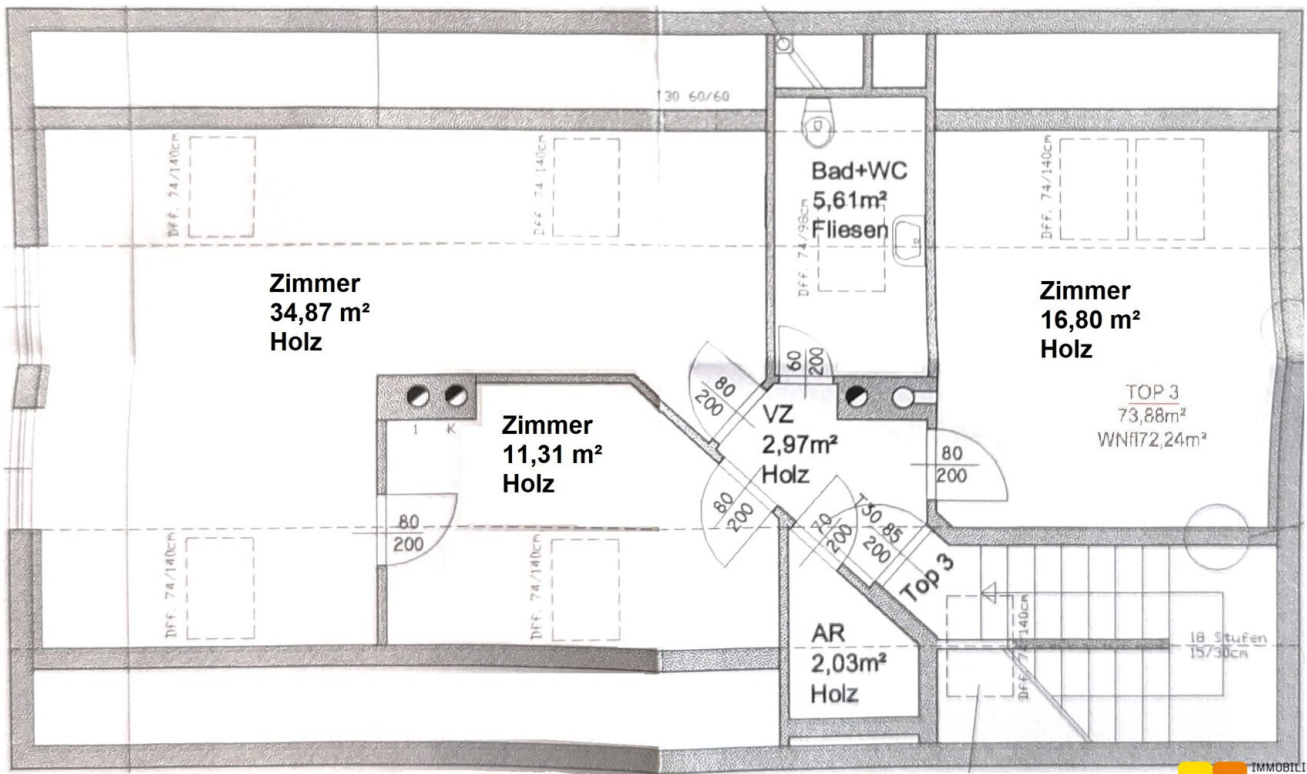




















# Objektbeschreibung

## Allgemeine Information

Zum Verkauf gelangt ein überaus gepflegtes Ein-oder Zweifamilienhaus in einer ruhigen Gasse in Mauer, einer begehrten Wohnlage in Liesing, dem 23. Wiener Gemeindebezirk. Auf **461 m<sup>2</sup> Eigengrund** wurde das Ziegelhaus etwa im Jahr 1965 errichtet. Die gesamte **nutzbare Fläche von knapp 260 m<sup>2</sup> plus ca. 90 m<sup>2</sup> Keller**, teilt sich laut Einreichplan auf wie folgt:

- **Kellergeschoss:** ca. 28,8 m<sup>2</sup> Garage, etwa 31 m<sup>2</sup> Wellnessbereich mit Indoorpool (5,5 x 3m), 16,4 m<sup>2</sup> Lagerfläche sowie 12,3 m<sup>2</sup> Heizraum
- **Erdgeschoss:** ca. 93 m<sup>2</sup> (Vorzimmer, Wohnsalon, Küche, Bibliothek, Bad mit WC, Abstellraum)
- **1. Obergeschoss:** ca. 93 m<sup>2</sup> (Diele, 3 Schlafzimmer, Bad mit WC, Sauna, Abstellraum)
- **Dachgeschoss (ausgebaut):** ca. 73,8 m<sup>2</sup> (Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad mit WC)

Das Haus besticht durch eine ausgezeichnete Grundrissgestaltung. Straßenseitig erfolgt die Einfahrt in die etwa 28 m<sup>2</sup> große Garage. Im **Kellergeschoss** steht ein Lagerbereich mit etwa 16,4 m<sup>2</sup> sowie der Haustechnikraum zur Verfügung. Hier befindet sich der Gaskessel, der Warmwasserspeicher und die Steuerung für den danebenliegenden Wellnessbereich, der Sie mit dem ca. 5,5 x 3 m großen Indoorpool und einer Dusche verwöhnt. Rechts der Garageneinfahrt befindet sich der Zugang zum Vorgarten, von dem Sie das Haus in einem Windfang betreten.

Von hier führt das helle Stiegenhaus in die **Wohnebene** zum etwa 7 m<sup>2</sup> großen Vorzimmer. Danach erwartet Sie der repräsentative, ca. 49,7 m<sup>2</sup> große Wohnsalon, der sich zur ca. 15 m<sup>2</sup> großen und südwest- ausgerichteten und sonnigen Terrasse öffnet. Im Wohnbereich sorgt ein offener Kamin für behagliche Wärme. Die Küche mit etwa 16,4 m<sup>2</sup> Fläche ist in einem gesonderten Raum situiert. Eine wunderbare Bibliothek mit knapp über 20 m<sup>2</sup>, zwei Abstellräume sowie ein Gäste-WC samt Dusche ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss. Neben der Bibliothek führt ein kurzer Flur auf die gartenseitig liegende Holzterrasse und zum Garten, der sich in leichter Hanglage präsentiert.

Vom Vorzimmer aus führt Sie eine mit Holz belegte Treppe in das **erste Obergeschoss**. Hier erwarten Sie eine helle und großzügige Diele und drei Schlafzimmer mit etwa 16,8 m<sup>2</sup>, 18,7 m<sup>2</sup> und 22,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum schmalen Balkon, auf dem sich auch das Außengerät der Klimaanlage befindet. Zusätzlich stehen ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Dusche, WC und eine ca. 3,7 m<sup>2</sup> große Sauna für Sie bereit.

Über das Stiegenhaus gelangen Sie zum ausgebauten **Dachgeschoss**, welches als eigene Wohnung genutzt werden kann, da Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC und ein Abstellraum bereitstehen. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 1999. 2023 wurden alle Fenster erneuert und ein Vollwärmeschutz an der Fassade angebracht. In den Vorzimmern und Bädern ist eine Fußbodenheizung und in den südwest-seitig angeordneten

Schlafzimmern eine Klimaanlage installiert. Am westseitigen Dach wurde eine gemietete Photovoltaikanlage angebracht. Eine Alarmanlage schreckt unerwünschte Eindringlinge ab. Der Gartenbereich präsentiert sich liebevoll gepflegt, seitlich des Hauses wartet ein Gartenhäuschen auf Hobbygärtner.

### **Infrastruktur und Umgebung**

Die Liegenschaft befindet sich ruhiger Wohnlage. Innerhalb weniger Gehminuten stehen öffentliche und private Kindergärten und Volksschulen zur Verfügung. Die Mittelschule und Gymnasium/ORG

St. Ursula ist weniger als einen Kilometer entfernt. In einem ca. 10-minütigen Spaziergang erreichen Sie den Maurer Hauptplatz mit seinem Gastronomieangebot, Apotheke und einer Praxis für Allgemeinmedizin. Ein Spar, ein Bipa-Drogeriemarkt und eine Bäckerei ergänzen das Einkaufsangebot. Einen Billa Plus erreichen Sie in ca. drei Fahrminuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Straßenbahnlinie 60 (Haltestelle Franz-Asenbauer-Gasse, nur ca.350 m entfernt) sowie die Buslinien 56A und 60A. Die Fahrzeit in das Stadtzentrum von Wien (Stephansplatz) beträgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 45 Minuten, mit dem Auto ungefähr 30 Minuten. Auch den Flughafen Schwechat erreichen Sie in ca. 30 Minuten.

### **Resumee**

Platz für die ganze Familie. Großzügiges Haus mit gehobener Ausstattung. Ruhige Lage, gute Verkehrsanbindung. Fairer Preis.

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap