

## Die Villa der vielen Möglichkeiten! Ausreichend Platz für all Ihre Wohnträume + Pool



Mauerbachstrasse 110, 1140 Wien-6

**Objektnummer: 127733**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	633,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,26
<b>Kaufpreis:</b>	1.680.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	55,00 €
<b>Heizkosten:</b>	655,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**































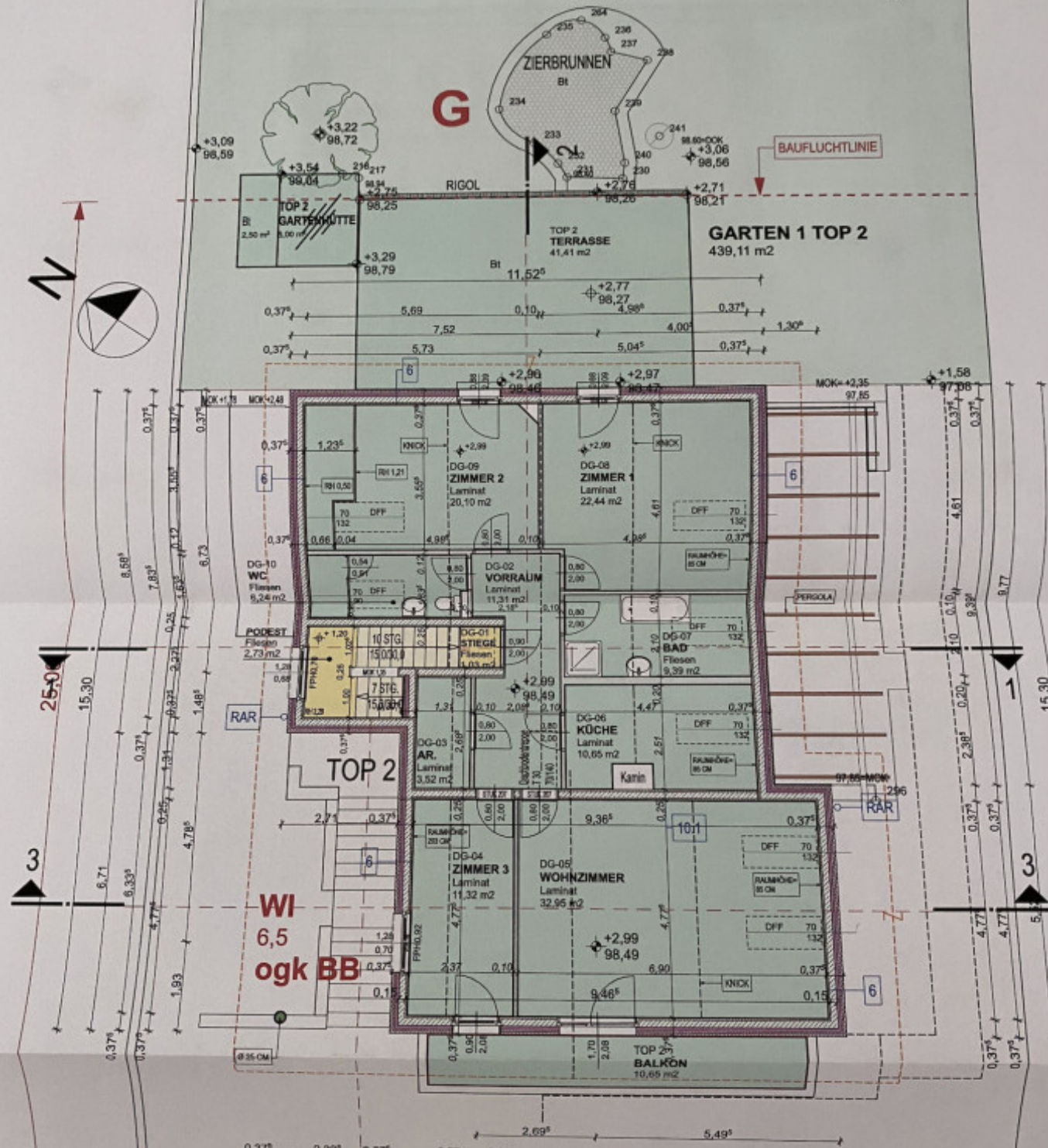
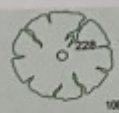




# GRUNDRISS DACHGESCHOSS

149

Haidl Karl  
Haidl Raimund  
Mauerbachstraße 110  
1140 Wien



3

**WI**  
6,5  
ogk  
**BB**

1

3

BAUFLUCHTLINIE

**G**

**GARTEN 1 TOP 2**  
439,11 m<sup>2</sup>

**ZIERBRUNNEN**  
Bt

**TOP 2 GARTENMITTE**  
Bt

**TOP 2 TERRASSE**  
41,41 m<sup>2</sup>

**ZIMMER 2**  
Laminat  
20,10 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
Laminat  
22,44 m<sup>2</sup>

**VORRAUM**  
Laminat  
11,31 m<sup>2</sup>

**STIEGE**  
1,03 m<sup>2</sup>

**BAD**  
Fliesen  
5,39 m<sup>2</sup>

**AR**  
Laminat  
3,52 m<sup>2</sup>

**KÜCHE**  
Laminat  
10,65 m<sup>2</sup>

**ZIMMER 3**  
Laminat  
11,32 m<sup>2</sup>

**WOHNZIMMER**  
Laminat  
32,95 m<sup>2</sup>

**TOP 2 BALCON**  
10,65 m<sup>2</sup>

MOK+1,13

MOK+0,48

MOK+42,35

97,85

+1,58

97,86

PODEST  
Fliesen  
2,73 m<sup>2</sup>

10 STG  
15,00 m<sup>2</sup>

7 STG  
15,00 m<sup>2</sup>

6

6

6

6

RAR

RAR

6

6

6

6

6

6

6

6

Ø 25 CM

Ø 25 CM

0,37<sup>s</sup>

2,33<sup>s</sup>

0,37<sup>s</sup>

2,69<sup>s</sup>

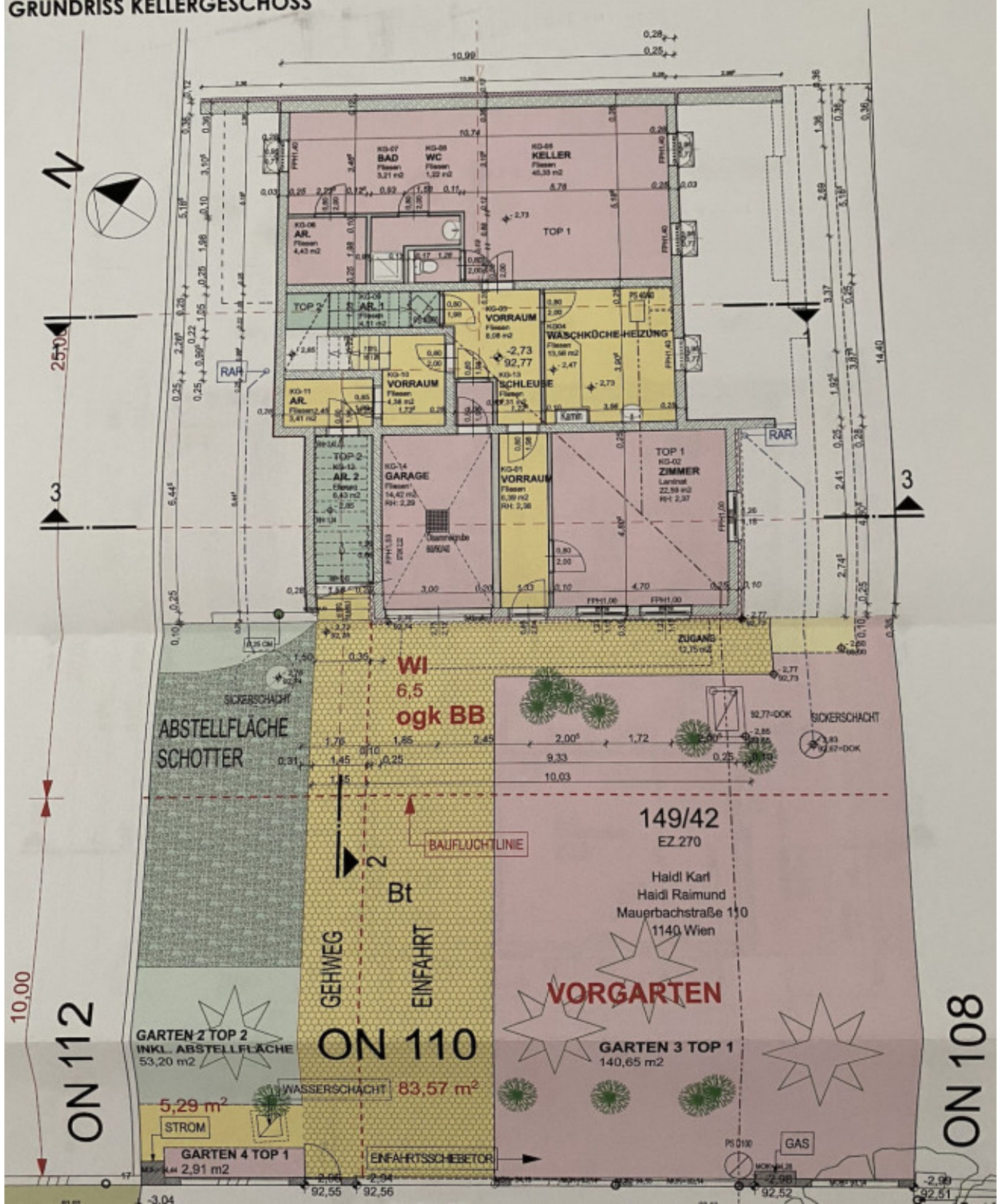
5,49<sup>s</sup>

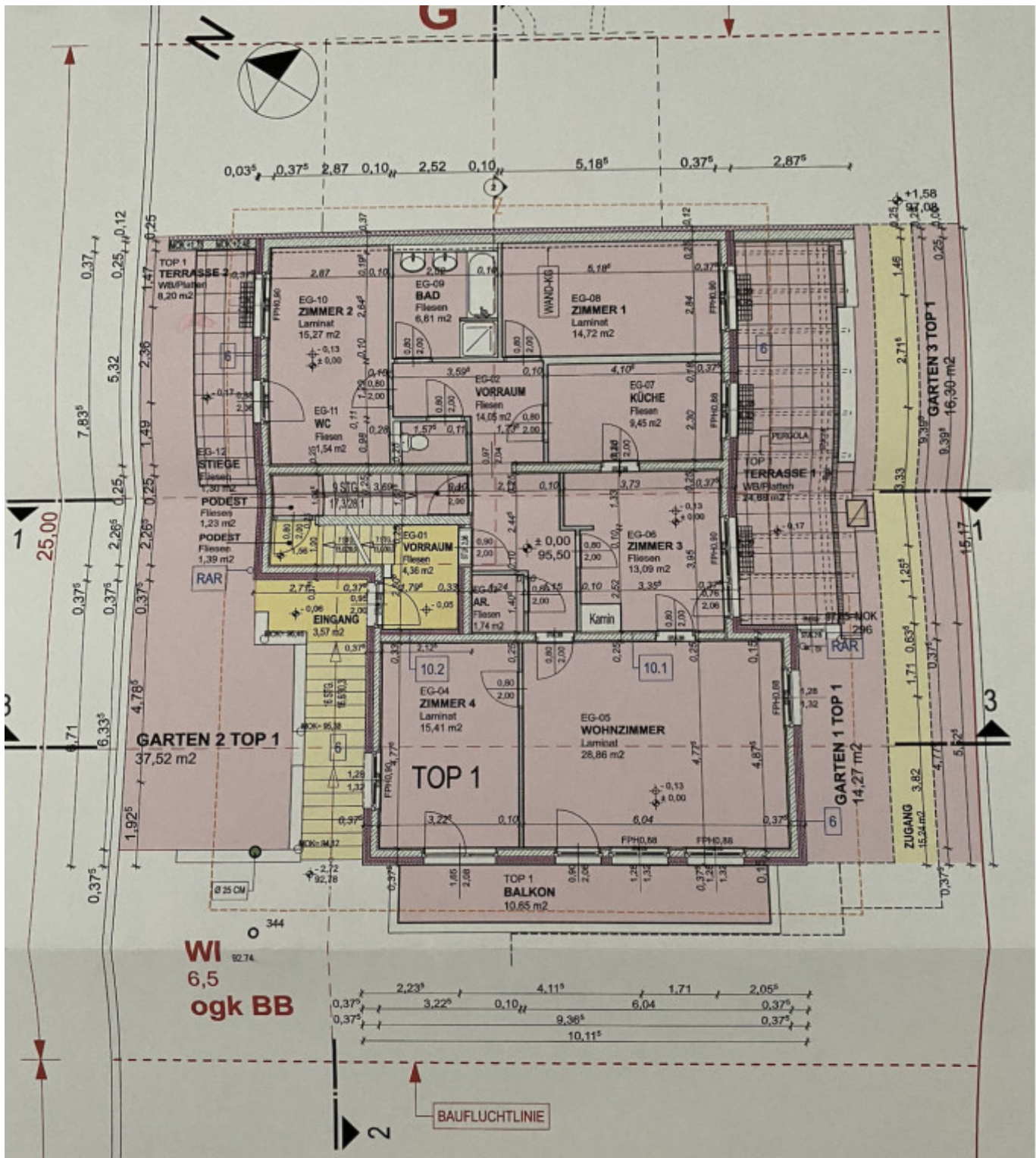
0,37<sup>s</sup>

0,37<sup>s</sup>

0,37<sup>s</sup>

# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS





## Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit einzigartigem Charme und modernem Wohnkomfort Diese außergewöhnliche Villa, die 1999 als Ziegelmassivbau errichtet und 2001 von einem renommierten Architektenpaar aufwendig umgestaltet sowie erweitert wurde, bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnenerlebnis. 2018 erfuhr das Objekt umfangreiche Renovierungsarbeiten, die es modernen Wohnansprüchen gerecht machen. Hier bleibt kein Wohntraum unerfüllt! Mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, vielseitigen Sitzmöglichkeiten im Freien und einer durchdachten Raumaufteilung auf 7 Zimmern ist diese Villa der perfekte Ort für ein luxuriöses Zuhause. Mehrere Badezimmer, zahlreiche Abstellräume und ein sensationeller Wohnkeller mit einem modernen Jagdstüberl runden das exklusive Angebot ab. Der wunderschön gestaltete Garten bietet nicht nur ausreichend Platz für Familie und Freunde, sondern auch einen Salzwasserpool (beheizt) – ein wahrer Genuss an heißen Sommertagen. Zudem finden vier Fahrzeuge bequem Platz auf dem Grundstück, während eine zusätzliche Garage für weiteren Stauraum sorgt. Die Außenansicht der Villa mag auf den ersten Blick schlicht erscheinen, doch im Inneren erwartet Sie ein Wohntraum der Extraklasse, der in seiner Form und Ausstattung einzigartig ist. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser einmaligen Gelegenheit, die Ihnen sowohl Stil als auch Komfort auf höchstem Niveau bietet. .