

Modernisiertes Familienhaus mit Pool, Garten und jeder Menge Platz zum Wohlfühlen in grüner Umgebung



Objektnummer: 127733

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Mauerbach
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	333,00 m ²
Nutzfläche:	333,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	633,00 m ²
Keller:	112,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.680.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	655,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Badr Fouda

Austro Tower, Schnirchgasse 17
1030 Wien

H +43 664 6000 8736

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















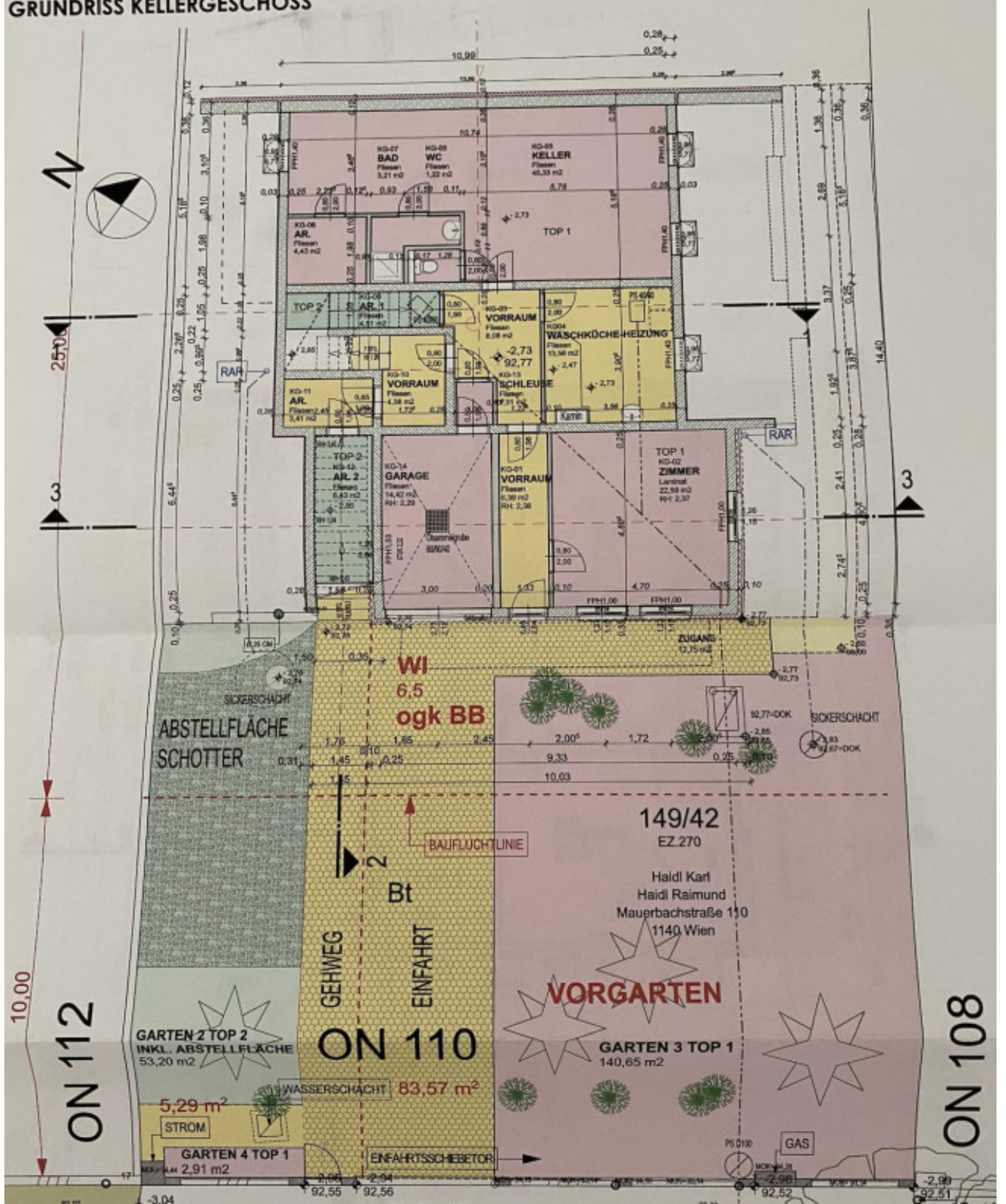








GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



Objektbeschreibung

Das ursprünglich im Jahr 1950 errichtete Mehrfamilienhaus wurde 2001 von einem Architektenpaar umfassend umgebaut und erweitert. Die aktuellen Eigentümer haben im Jahr 2018 erneut umfangreiche Renovierungsarbeiten vorgenommen. Dabei entstand im ersten Obergeschoss ein neuer Schlafbereich mit modernem Bad, ein begehbarer Kleiderschrank sowie ein stilvolles Gäste-WC. Im Dachgeschoss wurden eine zweite Küche und ein zusätzliches Gästezimmer eingebaut, die vorhandenen Räume modernisiert und die Dachterrasse mit neuen Fliesen sowie einem Salzwasserpool versehen. Die östlich ausgerichtete Frühstücksterrasse, die direkt vom Wohnbereich im ersten Obergeschoss zugänglich ist, wurde neu gestaltet und um einen Grillplatz ergänzt. Das Gebäude verfügt über drei separate Wohneinheiten, die auch im Grundbuch als Mehrparteienobjekt eingetragen sind. Alle Einheiten sind, wie aktuell genutzt, ideal für eine Großfamilie geeignet. Auf der Gartenebene befindet sich neben der Garage ein Raum, der derzeit als Jagdzimmer des Eigentümers dient, mehrere Abstellräume, ein individuell gestaltbarer Saunabereich, ein WC, ein separates Badezimmer, ein Partyraum, eine Waschküche sowie der Technikraum. Über eine überdachte Außentreppe gelangt man vom Vorgarten, der Platz für mehrere Fahrzeuge bietet, zum Eingangsbereich der ersten Ebene. Hier befinden sich eine Garderobe, ein Gäste-WC, ein Esszimmer für bis zu acht Personen mit direktem Zugang zur Frühstücksterrasse mit großzügigem Esstisch, ein Wohnzimmer mit Balkon und Blick ins Grüne, eine separate Küche mit Gartenblick sowie der private Bereich der Eigentümer. Dieser umfasst das Hauptschlafzimmer, ein modern-rustikales Badezimmer sowie einen großzügigen Bügel- und Schrankraum mit Blick in den seitlichen Garten. Im Dachgeschoss, der dritten Ebene dieser besonderen Immobilie, befinden sich drei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Schrankraum, eine kleine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Von dieser Ebene aus gelangt man auch direkt zur sogenannten "Waldterrasse" mit Pool. Der Poolbereich wurde 2018/2019 vollständig neu gestaltet und mit viel Liebe zum Detail ausgeführt. Das Grundstück steigt hinter dem Pool steil an und wird nach Norden durch einen kleinen Waldabschnitt begrenzt. Das Mehrfamilienhaus wurde 1950 erbaut und 2001 von einem Architektenpaar komplett umgebaut und erweitert. Die aktuellen Besitzer nahmen 2018 umfangreiche Renovierungen vor. Dabei wurde im ersten Obergeschoss ein neuer Schlafbereich mit modernem Bad, ein begehbarer Kleiderschrank und ein modernes Gäste-WC geschaffen. Im Dachgeschoss wurden eine zweite Küche und ein weiteres Gästezimmer eingebaut, die vorhandenen Räume saniert, die Dachterrasse neu verfliesen und um einen Salzwasserpool erweitert. Die östlich ausgerichtete Frühstücksterrasse im ersten Obergeschoss wurde ebenfalls neu gestaltet und um einen Grillplatz ergänzt. Das Haus umfasst drei separate Wohneinheiten, die im Grundbuch als Mehrparteienobjekt eingetragen sind, und eignet sich perfekt für eine Großfamilie. Auf der Gartenebene befinden sich neben der Garage ein Jagdzimmer, mehrere Abstellräume, ein individuell gestaltbarer Saunabereich, ein WC, ein Badezimmer, ein Partyraum, eine Waschküche und der Technikraum. Eine überdachte Außentreppe führt vom Vorgarten, der Parkmöglichkeiten für mehrere Autos bietet, zum Eingangsbereich der ersten Ebene. Dort findet man eine Garderobe, ein Gäste-WC, ein Esszimmer für bis zu acht Personen mit direktem Zugang zur Frühstücksterrasse, ein

Wohnzimmer mit Balkon und Blick ins Grüne, eine Küche mit Gartenblick und den privaten Bereich der Eigentümer. Dieser umfasst das Hauptschlafzimmer, ein modern-rustikales Badezimmer und einen großzügigen Bügel- und Schrankraum. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Schrankraum, eine kleine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Von hier gelangt man auch zur „Waldterrasse“ mit Pool. Der Poolbereich wurde 2018/2019 neu gestaltet. Das Grundstück steigt hinter dem Pool steil an und wird durch einen kleinen Wald nach Norden begrenzt. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.