

Wohneinheiten mit attraktiven Freiflächen.

Jedes der vier modernen und mit viel Liebe zum Detail geplanten Häuser verfügt über 5 bis 6 Zimmer mit Wohnflächen von in etwa 120 m² zuzüglich Keller und ermöglicht TOP Lebensqualität, mit guter Stadtanbindung und Infrastruktur. Durch die private Lage im schönen Mauer, genießen Sie hier die Vorzüge von Entspannung im Grünen trotz der Vorteile einer attraktiven Nähe zur City und der guten Erreichbarkeit.

Die beiden Gebäude verfügen über 6 komfortable Tiefgaragenabstellplätze.

Die beiden Doppelhäuser sind ab Anfang 2025 bezugsfertig.

Weitere Details zum gesamten Projekt finden Sie auch unter: www.zweimalzwei.at

HAUS 3

DIE ECKDATEN

Doppelhaushälfte mit 3 Wohnebenen zzgl. Keller
5 ? 6 Zimmer
ca. 119 m² Wohnnutzfläche plus 43 m² Keller
Räume zentral begehbar
großzügiges Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
2 vollausgestattete Bäder mit Badewanne/Dusche
3 WCs
Balkon im OG
Terrasse im DG
ca. 196 m² Gartenfläche mit 15 m² Terrasse

DAS HAUS

ERDGESCHOSS

Über einen Vorraum gelangt man in das ca. 36 m² große Wohn-/Esszimmer. Rechtsseitig ist Platz für eine offene Küche. Große Glasfenster sorgen für Helligkeit und bieten einen schönen Ausblick in den herrlichen, großen Eigengarten mit ca. 196 m². Dieser verfügt über eine ca. 15 m² große Terrasse und liegt sehr privat. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein WC mit Fenster und Handwaschbecken von LAUFEN.

OBERGESCHOSS

Über das Stiegenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Dieses bietet drei gut geschnittene Räume (10 m², 13 m², 15 m²), einen etwas mehr als 3 m² großen östlich orientierten Balkon sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Dieses ist mit WC und Waschtisch von LAUFEN, einer Dusche mit

Glas-Duschtrennwand, einer Badewanne, Markenarmaturen von HANSGROHE und einem Sprossen-Handtuchwärmer bereits voll und hochwertig ausgestattet.

DACHGESCHOSS

Das Dachgeschoss bietet viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kasten und beispielsweise einen Arbeitsbereich. Alternativ könnte der große Raum auch abgetrennt werden und so zwei Zimmer mit je ca. 12 m² geschaffen werden. Auch auf dieser Ebene gibt es ein Badezimmer mit Dusche, Handtuchheizkörper, Waschtisch und WC und eine herrliche fast 12 m² große Terrasse.

KELLERGESCHOSS

Der große Keller mit ca. 43 m² bietet individuell nutzbare Bereiche, viel Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss. Das besondere PLUS: Durch die hauseigene Tiefgarage gelangen Sie durch Ihren privaten Eingang trockenen Fußes direkt ins Haus!

Zwei Tiefgaragenstellplätze werden um zusätzliche je ? 30.000,- verkauft.

DIE AUSSTATTUNG

Die Häuser sind standardmäßig hochwertig ausgestattet:

- 3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff-Fenster
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
- Sonnenschutz mit Fernbedienung
- Terrasse mit Kemper-Wasserventil
- Klimaanlagenvorbereitung im ganzen Haus

Bad:

- Waschtisch, WC und Badewanne von LAUFEN
- Markenarmaturen von HANSGROHE
- Handtuchheizkörper
- Dusche mit Markenbrause von HANSGROHE

Natürlich können auch individuelle Wünsche oder Änderungen (gleichwertig oder höherpreisig gegen Aufzahlung) im jeweiligen Bauabschnitt berücksichtigt werden.

DIE LAGE

Genießen Sie absolute Lebensqualität in City-Nähe. Die ?ZWEI MAL ZWEI? liegen in der gut angebundenen Karl-Schwed-Gasse in Mauer bei Wien am Fuße des Rosenhügels. Durch die gute Anbindung an die Südbahn, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Öffentlich genießen Sie hier ebenso wie mit dem Auto eine gute Anbindung: Zu Fuß erreichen Sie in ca. 10 Minuten den Bahnhof Atzgersdorf und sind dort mittels Schnellbahn flink in allen Teilen der City. Direkt vor der Haustüre befindet sich eine Busstation, mit der Sie schnell und bequem zum Bahnhof Atzgersdorf oder nach Hietzing zur U-Bahn-Linie U4 gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt vor der Haustüre schnell zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen das nur 7 Autominuten entfernte Riverside-Einkaufszentrum und die nur eine Viertelstunde entfernte SCS mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie ins Grüne zieht: In nur 10 Minuten erreichen Sie den weitläufigen Lainzer Tiergarten mit schönen Waldspielplätzen für Kinder, Bächen, Wanderwegen und zahlreichen Kraftorten im schönen Maurerwald. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch zahlreiche Heurigen, Weingüter und Restaurants die zu kulinarischer Entspannung einladen.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art (zB Zusendung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung etc.) unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Werfen Sie gerne auch einen Blick auf alle weiteren Doppelhäuser dieses Projekts unter: www.zweimalzwei.at
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <675m
Klinik <1.925m
Krankenhaus <1.200m
Kinder <Schulen
Schule <350m
Kindergarten <525m
Universität <3.900m
Höhere Schule <5.150m
Nahversorgung
Supermarkt <700m
Bäckerei <700m
Einkaufszentrum <1.450m
Sonstige
Geldautomat <675m
Bank <675m
Post <850m
Polizei <1.675m
Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <675m
U-Bahn <2.875m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 179m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.72m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1100000€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at