

Doppelhaushälfte in Mauerbach
102 m^2 Wohnen, 97 m2 Terrasse und 70 m2 Garten.

3001 Mauerbach, Hauptstraße 190

Beratung & Verkauf:
Mag. Erich Habesohn, habesohn@realyzer.at, 0699 100 699 87

Objektbeschreibung / Doppelhaushälfte

In 3001 Mauerbach, Hauptstraße 190, stehen zwei großzügige, aneinandergrenzende Doppelhaushälften zur Verfügung, die modernes Wohnen mit außergewöhnlich großen Freiflächen, hochwertiger Bauweise und viel Gestaltungsspielraum verbinden.

Das Gebäude wurde umfassend renoviert und präsentiert sich außen bereits fertiggestellt. Die beiden Wohneinheiten sind baulich klar voneinander getrennt und erstrecken sich jeweils über zwei Wohnebenen. Damit entsteht ein Wohngefühl, das dem eines klassischen Doppelhauses entspricht: eigener Wohnbereich, großzügige Terrasse, Gartenanteil und klar voneinander getrennte private Rückzugsbereiche.

Jede Doppelhaushälfte verfügt über rund **102 m² Wohnfläche**, eine außergewöhnlich große, südseitig ausgerichtete Terrasse mit rund **97 m²**, einen Gartenanteil von rund **70 m²** sowie zusätzliche Nutz- und Nebenflächen mit rund **22 m²**.

Insgesamt ergibt sich damit eine **privat nutzbare Gesamtfläche von rund 290 m²** je Einheit.

Ein besonderer Vorteil ist der aktuelle Innenausbaustand: Die wesentlichen baulichen Strukturen sind vorhanden, gleichzeitig kann die zukünftige Ausstattung noch weitgehend nach den persönlichen Vorstellungen der Käufer finalisiert werden.

Dadurch besteht Gestaltungsspielraum insbesondere bei:

- Küche
- Badezimmern und Sanitärausstattung
- Parkett und Fliesen
- Innentüren
- Elektroplanung
- Steckdosen und Lichtauslässen
- Oberflächen und Farben

Der zukünftige Eigentümer übernimmt somit kein bereits fertig ausgestattetes Haus nach fremdem Geschmack, sondern kann wesentliche Details noch selbst mitbestimmen.

Hochwertige Ziegelmassivbauweise

Besonderes Augenmerk wurde auf eine solide, langlebige und energieeffiziente Bauweise gelegt. Die Doppelhaushälften wurden in **Ziegelmassivbauweise** errichtet.

Der Außenwandaufbau besteht aus:

38 cm Wienerberger Porotherm-Ziegel plus **14 cm EPS-Wärmedämmung**

Damit verbindet das Gebäude die Vorteile eines massiven Ziegelbaus mit einem sehr guten Wärmeschutz.

Weitere Qualitätsmerkmale:

- Fenster mit **3-fach Verglasung**
- **Außenjalousien inklusive Insektenschutz**
- massive Bauweise
- sehr niedriger Heizwärmebedarf
- **HWB ca. 25 kWh/m²a**
- Möglichkeit zur Errichtung einer **Photovoltaikanlage**

Mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von ca. 25 kWh/m²a verfügt das Gebäude über eine sehr gute thermische Qualität. Das schafft eine günstige Voraussetzung für einen energieeffizienten Betrieb.

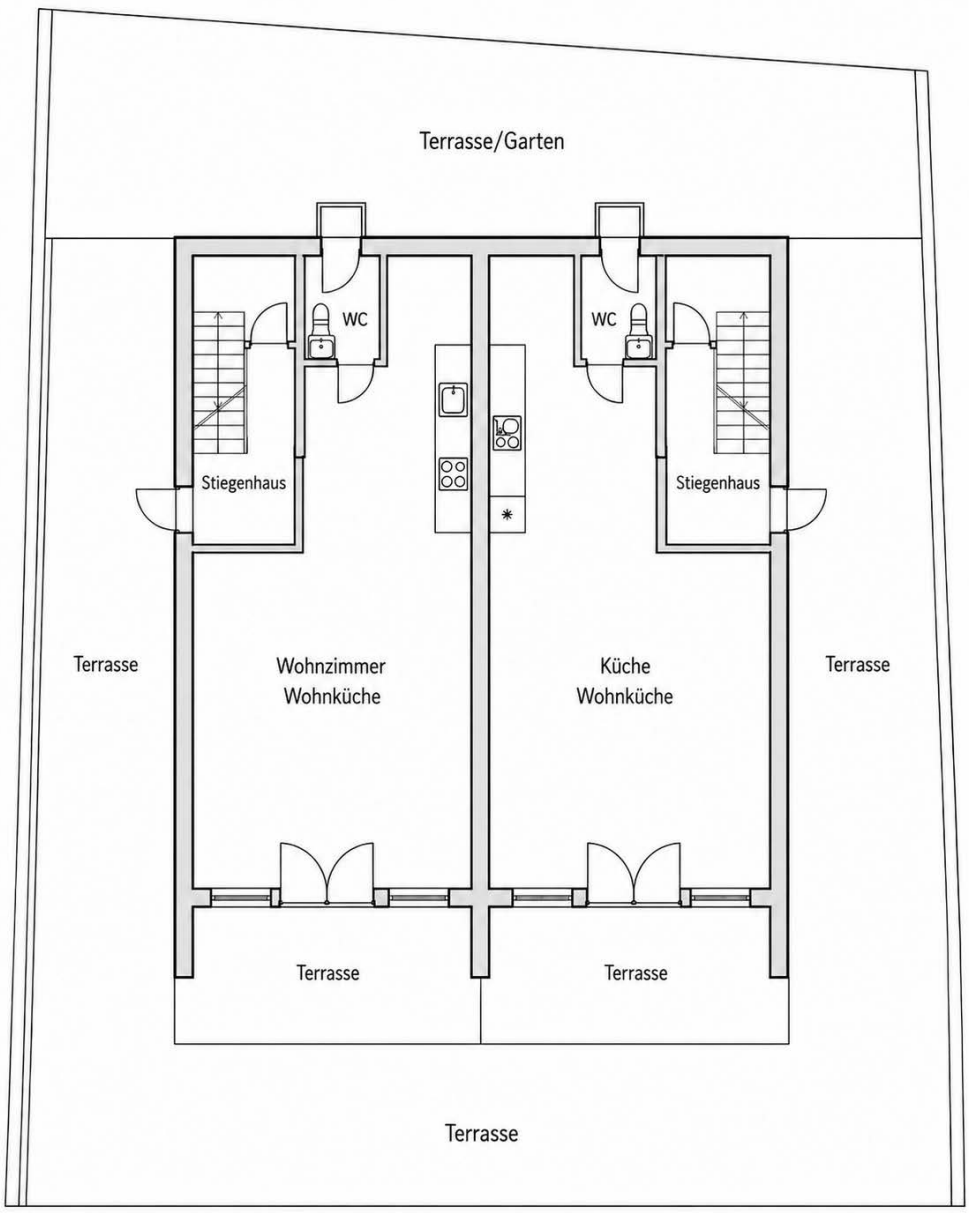
Flächenübersicht

Wohnfläche: ca. 102 m²
Terrasse: ca. 97 m²
Gartenanteil: ca. 70 m²
Technikraum / Gang / Nebenflächen: ca. 22 m²

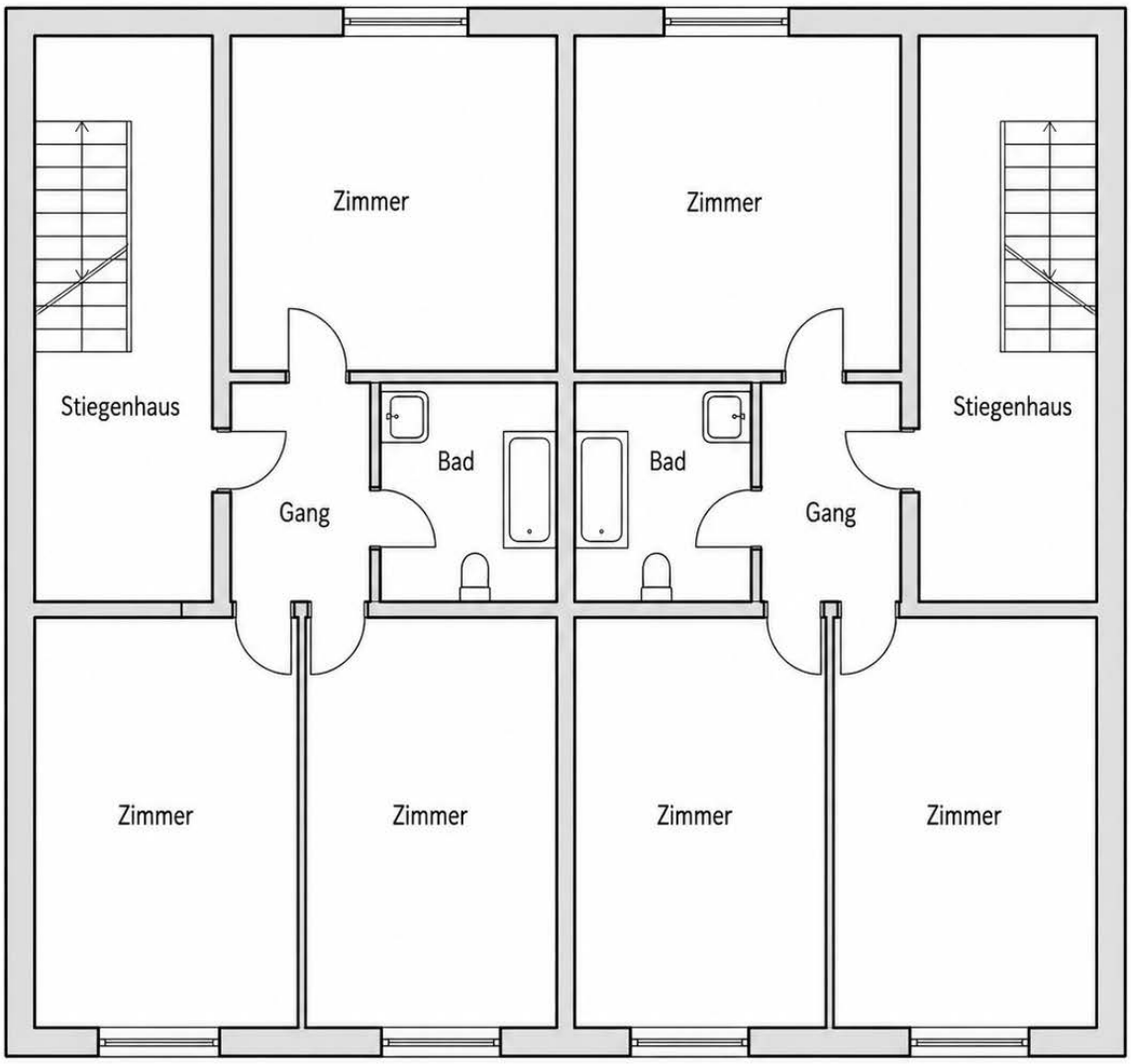
Privat nutzbare Gesamtfläche inkl. Wohnfläche, Nebenflächen, Terrasse und Gartenanteil: ca. 290 m²

Die Flächenangaben verstehen sich vorbehaltlich finaler Plan- und Nutzwertunterlagen.

Erdgeschoss



Obergeschoss



Raumaufteilung / Wohnkonzept

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über zwei Ebenen und ermöglicht dadurch eine klare Trennung zwischen großzügigem Wohnbereich und privaten Rückzugsräumen.

Untere Wohnebene

Auf der unteren Ebene befindet sich der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Zugang zur außergewöhnlich großen Terrasse.

Die rund **97 m² große Terrasse** ist dabei wesentlich mehr als eine klassische Außenfläche. Sie erweitert den Wohnbereich nahezu über die gesamte Hausbreite und bietet ausreichend Platz für:

- großzügigen Essbereich im Freien
- Lounge-Zone
- Sonnenbereich
- Pflanztröge und Begrünung
- Outdoor-Küche
- Spielbereich
- private Rückzugsbereiche

Der angrenzende Gartenanteil von rund **70 m²** ergänzt die Freiraumqualität zusätzlich.

Damit bietet die Doppelhaushälfte viel privaten Außenraum, ohne dass ein großes Grundstück dauerhaft gepflegt werden muss.

Die untere Wohnebene wird durch ein separates WC und die interne Treppe ins Obergeschoss ergänzt.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohn- und Schlafräume.

Die Grundrissstruktur bietet mehrere gut nutzbare Zimmer, Gangflächen sowie ein Badezimmer und ermöglicht damit unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten:

- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Homeoffice
- Hobby- oder Arbeitsraum

Dadurch eignet sich die Doppelhaushälfte gleichermaßen für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Homeoffice miteinander verbinden möchten.

Die beiden Wohneinheiten sind im Obergeschoss und auf der Terrassenebene seitlich aneinandergrenzend angeordnet und verfügen jeweils über einen eigenen Zugang. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich zusätzlich zwei separat nutzbare Büro- bzw. Ordinationsflächen.

Arbeiten und Wohnen an einer Adresse

Eine zusätzliche Besonderheit des Projekts besteht in den beiden separat verfügbaren Büro- bzw. Ordinationsflächen im Erdgeschoss des Gebäudes.

Für Selbständige, Freiberufler, Ärzte, Therapeuten oder Berater ergibt sich dadurch die seltene Möglichkeit, **Arbeiten und Wohnen an einer Adresse** miteinander zu verbinden.

Die private Doppelhaushälfte und der berufliche Bereich bleiben als eigenständige Einheiten klar voneinander getrennt.

Dadurch lassen sich kurze Wege und eine professionelle Arbeitsadresse mit hoher privater Wohnqualität kombinieren.

Die Büro- bzw. Ordinationsflächen können separat gemietet oder gekauft werden.

Zwei Ausstattungs- und Preisvarianten

Für die Doppelhaushälfte stehen zwei Ausstattungsvarianten zur Wahl.

Variante 1: Edelrohbau

Kaufpreis: € 539.000,-
exkl. Kaufnebenkosten und Maklerprovision

Diese Variante bietet maximale Gestaltungsfreiheit. Der Käufer übernimmt die Doppelhaushälfte im bestehenden Ausbaustand und kann die weitere Fertigstellung nach seinen persönlichen Vorstellungen mit Professionisten seiner Wahl umsetzen.

Besonders interessant ist diese Variante für Käufer, die individuelle Vorstellungen hinsichtlich Küche, Bad, Böden, Türen oder technischer Ausstattung haben.

Variante 2: Schlüsselfertig, inklusive Küche

Kaufpreis: € 679.000,-
exkl. Kaufnebenkosten und Maklerprovision

Bei dieser Variante wird die Doppelhaushälfte in gehobener Qualität fertiggestellt.

Im Preis enthalten ist auch eine Küche mit einem vorgesehenen Küchenbudget von **€ 30.000,-**.

Vorgesehen ist eine gehobene Ausstattung mit hochwertigen Materialien, zeitgemäßem Design und einem ausgewogenen Verhältnis von Qualität und Funktionalität.

Die zukünftigen Eigentümer können bei der Auswahl von Materialien und Ausstattung noch mitentscheiden.

Sonderwünsche über den vereinbarten Ausstattungsstandard hinaus können individuell abgestimmt und gesondert kalkuliert werden.

Lagebeschreibung Mauerbach

Mauerbach liegt im grünen Wienerwald und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Wien.

Die Gemeinde ist besonders für Menschen attraktiv, die mehr Freiraum, Grün und Ruhe suchen, den westlichen Wiener Stadtrand aber weiterhin gut erreichbar haben möchten.

Mauerbach bietet eine angenehme, gewachsene Wohnumgebung mit regionaler Infrastruktur. Nahversorgung, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in Mauerbach bzw. im nahen Umfeld vorhanden.

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für:

- Spaziergänge
- Wandern
- Radfahren
- Sport und Freizeit
- Erholung im Grünen

Gleichzeitig befinden sich Wien-West, Purkersdorf und Gablitz in gut erreichbarer Nähe.

Damit bietet Mauerbach eine attraktive Kombination: **Wohnen im Grünen mit Nähe zur Stadt.**

Zusammenfassung

Diese Doppelhaushälfte verbindet die Vorteile eines eigenen Hauses mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen und der Möglichkeit, die Innenausstattung noch weitgehend selbst mitzugestalten.

Die besonderen Qualitäten im Überblick:

- **Doppelhaushälfte über zwei Wohnebenen**
- ca. **102 m² Wohnfläche**
- ca. **97 m² südseitige Terrasse**
- ca. **70 m² Gartenanteil**
- ca. **22 m² zusätzliche Nutz- und Nebenflächen**
- rund **290 m² privat nutzbare Gesamtfläche**
- **Ziegelmassivbauweise**
- 38 cm Wienerberger Porotherm + 14 cm Wärmedämmung
- **3-fach verglaste Fenster**
- **Außenjalousien inklusive Insektenschutz**
- sehr geringer Energiebedarf mit **HWB ca. 25**
- **Photovoltaikanlage möglich**
- individuelle Gestaltung des Innenausbaus
- alternativ gehoben schlüsselfertige Fertigstellung
- Küche bis zu einem Budget von € 30.000,- in der schlüsselfertigen Variante enthalten
- Arbeiten und Wohnen an einer Adresse möglich
- Grünlage in Mauerbach mit Nähe zu Wien

Eine Doppelhaushälfte für Menschen, die kein klassisches Reihenhaus und keine klassische Eigentumswohnung suchen, sondern **großzügiges, individuelles Wohnen mit viel privatem Freiraum**.

Wenn das Objekt Ihr Interesse geweckt hat, schicken Sie uns bitte eine Anfrage. Wir übermitteln Ihnen gerne weitere Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.