

Objektbeschreibung

Luxusvilla im Herzen des Mostviertels

Wohnen wo andere Urlaub machen!



1. Lage

1.1. Adresse: 3362 Mauer bei Amstetten, Perginestraße 7.

1.2. Ortslage: Die Villa liegt in einem sonnigen Wohngebiet von Mauer, das im Herzen des Mostviertels liegt. Ärzte und Apotheke im nahen Primärversorgungszentrum Mauer, Kindergarten, Volks- und Mittelschule im Gehbereich und Geschäfte des täglichen Bedarfs im nahen Mostviertler Einkaufszentrum runden eine optimale Nahversorgung ab. Der öffentliche Anschluss an Bus und Bahn ist im Gehbereich.

2. Ausmaße

2.1. Die Villa wurde im Jahr 1999 in Leca Massiv-Fertigteilmauerwerk bzw. Stahlbetonwände (38 und 25 cm stark) Firma Priewasser errichtet und ermöglicht ein

sehr großzügiges Wohnen auf den Ebenen Untergeschoß-, Erd- und Obergeschoß. Aufgrund der leichten Hanglage gelangt man nicht nur über das Erdgeschoß (Hauszugang Stiegenaufgang oder terrassenseits ebenerdig), sondern auch über das Untergeschoß ins Haus.

2.2. Die optimale und individuelle Raumaufteilung ermöglicht neben einer gänzlichen Privatnutzung auch eine gemischte Nutzung Gewerbe/ Wohnen. Raumhöhen von 2,8 Meter (im Keller zum Teil 2,3 Meter) unterstreichen das großzügige Wohngefühl.

2.3. Wohnnutzfläche mit rund 365,82 m² zzgl. Lager- und Technikflächen mit rund 47,37 m² und Garagenflächen mit rund 57,20 m².

2.4. Grundfläche mit 1679 m² verbüchert mit der Grundstücksnummer 1120/18 und 1120/19 der KG 03023 Mauer, EZ 1888.

3. Raumaufteilung/ Baulichkeiten

3.1. Untergeschoß: Das Untergeschoß ist in der Nutzungsart in Wellness und Keller getrennt und teilt sich in Gang, 2 Lagerräume, Heizraum, Waschküche einerseits und den Wellnessbereich mit Hallenbad, Ruhebereich, Sauna, Garderobe, Dusche und WC andererseits – rund 137,74 m² Nutzfläche. Über den Ruhebereich gelangt man zur Poolterrasse.





3.2. Erdgeschoß: Vom Keller oder über den Haupteingang gelangt man in die geräumige Diele, die in die Küche mit Speis, den Essbereich, der über einen Kachelofen verfügt, mit einem kleineren und größeren Wohnbereich (Zugang zur großzügigen Südterrasse), Abstellraum, Garderobe, WC und in Zimmer mit Kaminanschluss samt Balkon führt– rund 139,54 m².





3.3. Obergeschoß: Über die in den Farben Weiß und Naturbraun gehaltene Holzstiege gelangt man ins Obergeschoß, das sich neben der Galerie in drei Schlafbereiche teilt. Der Elternbereich besteht aus Schlafzimmer mit Hauptbad (Wanne und Dusche mit WC), Gang, Schrankraum und Zimmer. Zwei Studios verfügen über einen Vorraum, Bad (Dusche mit WC) und Zimmer, ein Studio weiters über einen Wintergarten – rund 135,91 m².





3.4. Außenbereich: Die Hauszufahrt führt zur Doppelgarage und gestattet das Parken von zumindest einem weiteren PKW.

Verbindungswege führen zu Grünflächen, zur Poolterrasse (Sitzbereich, Regenwasserzisterne und Hangrutsche), die mit einer Markise beschattet werden kann, und zur Südterrasse mit Steingabionen. Zwei Hochbeete warten nahe der Südterrasse darauf bepflanzt zu werden.

Der Gartenbereich mit einer kleinen Steinmauer verfügt über weitere Sitzbereiche, wie Sitzlaube mit Einstellmöglichkeiten und Philosophenbank.

Drei Wasserentnahmestellen, ein Mähroboter und Außenbeleuchtungen garantieren optimalen Komfort.

Aufgrund der grünen Einfriedungen mit einer Wuchshöhe bis über drei Meter ist großteils Uneinsichtigkeit gegeben, die Privatsphäre garantiert.





4. Ausstattung

In den Wohn- und Schlafräumen sind Parkett- (Akazie), Stein- und Fliesenböden verlegt, Sanitärbereiche sind verflies. Die Wände sind gemalt und im Sanitärbereich verflies. Terrassen und Verbindungswege sind gepflastert, die Hauseinfahrt ist asphaltiert. Die Garage ist verflies.

Die Tischlerküche ist mit Ober- und Unterkästen samt Elektrogeräten möbliert.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mit einer Gasheizung aus 2018. Eine Entkalkungsanlage ist installiert. Eine Solaranlage erwärmt das Poolwasser, eine PV-Anlage mit Speicher (Batterie mit 28,4 kW) wurde 2022 eingebaut.

Die Fassade ist geputzt, das Kellergeschoß ist mit 8 cm Wärmedämmung isoliert. Es sind Kunststofffenster, großteils mit elektrischen und einbruchsicheren Außenrollläden, und einer Schiebetür zur Poolterrasse eingebaut.

Die Liegenschaft ist an das Gas-, Strom-, Kabel-, Kanal- und Wassernetz angeschlossen.

HWB: 97, fGEE 1,26.

5. Kaufpreis

5.1. € 970.000,00 lastenfrei.

5.2. Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % MWSt.

Auf ein wirtschaftliches und persönliches Naheverhältnis wird hingewiesen.

