Familienidyll: Schönes Haus mit großem Garten & Garage im Herzen von Mauerbach

Haus mit Garten

Objektnummer: 3801_1019

Eine Immobilie von RE/MAX Together

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gablitzer Steig 1a
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	ca. 1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Nutzfläche:	113,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

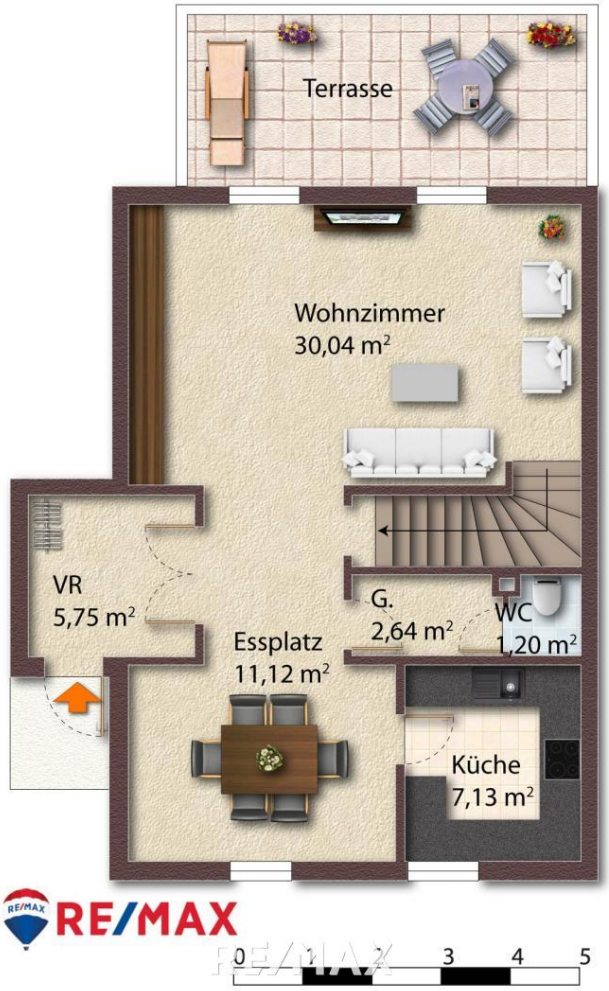
Gayane Mileski

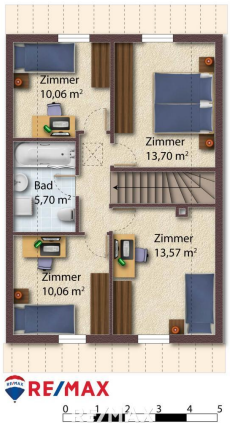
RE/MAX Together
Felberstraße 8

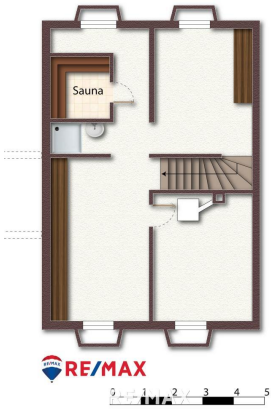
RE/MAX

RE/MAX

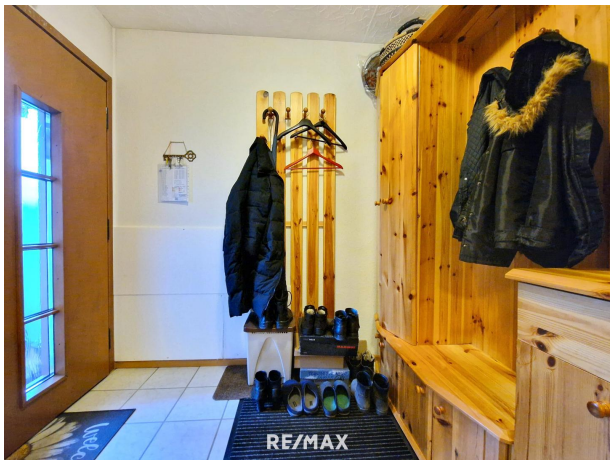
RE/MAX


Terrasse
Wohnzimmer
30,04 m²
VR
5,75 m²
G.
2,64 m²
WC
1,20 m²
Essplatz
11,12 m²
Küche
7,13 m²
RE/MAX
0 1 2 3 4 5


Zimmer
10,06 m²
Zimmer
13,70 m²
Bad
5,70 m²
Zimmer
13,57 m²
Zimmer
10,06 m²
RE/MAX
0 1 2 3 4 5


Sauna
RE/MAX
0 1 2 3 4 5

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

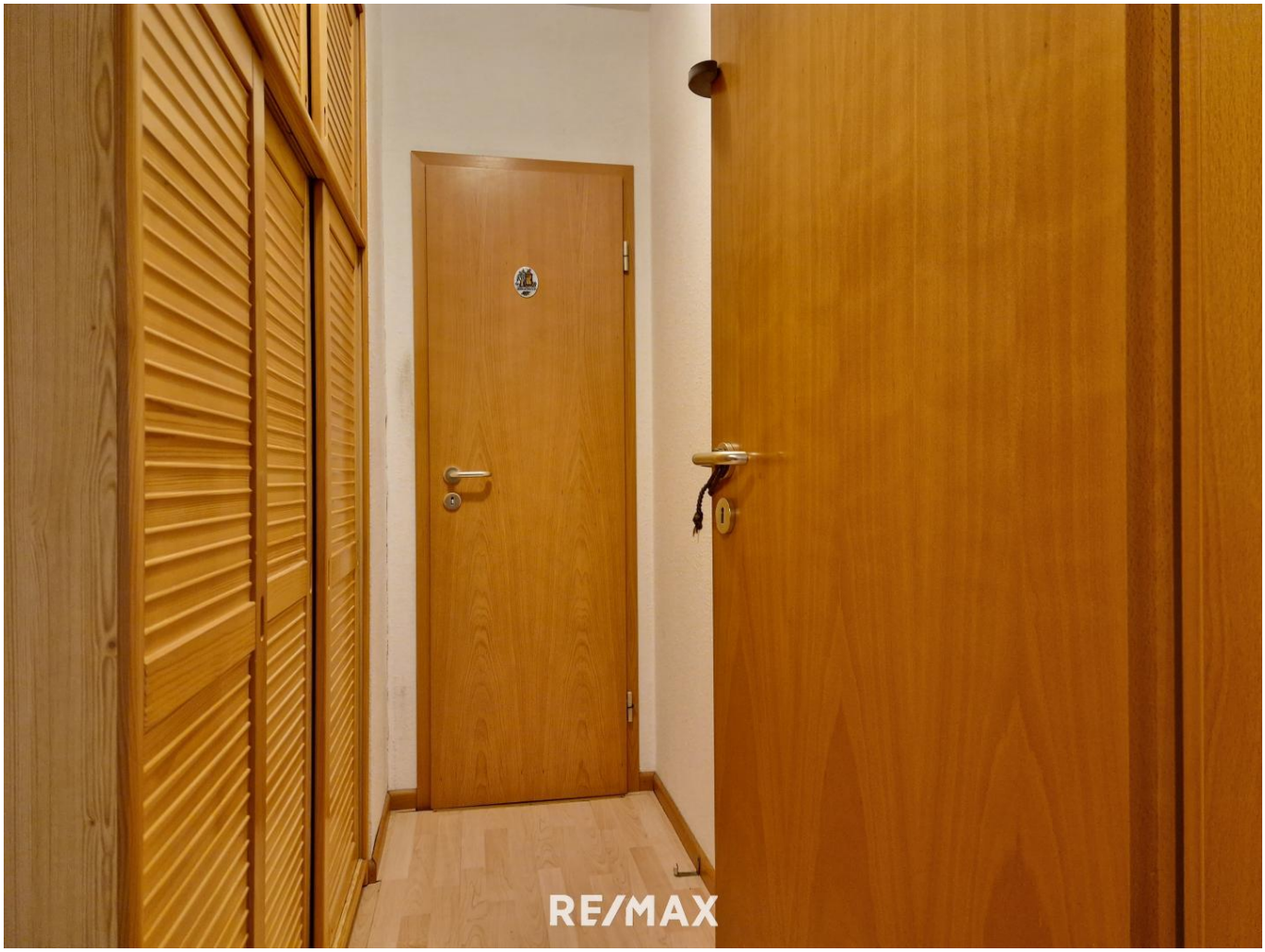
RE/MAX

RE/MAX

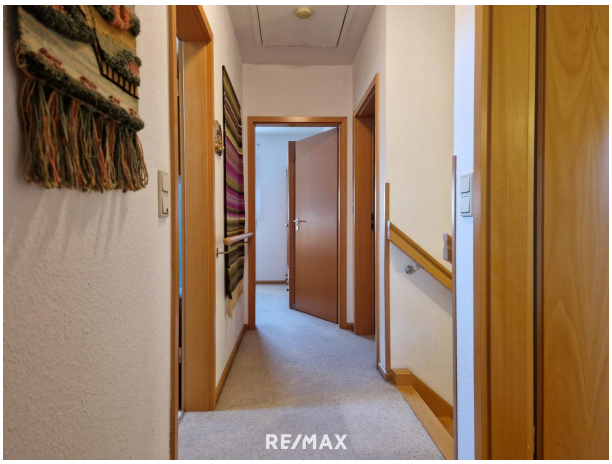
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

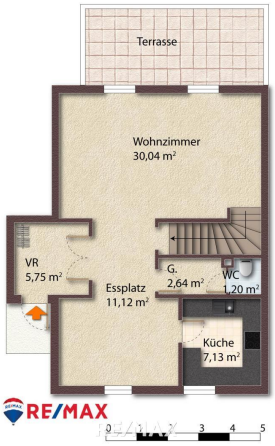
RE/MAX

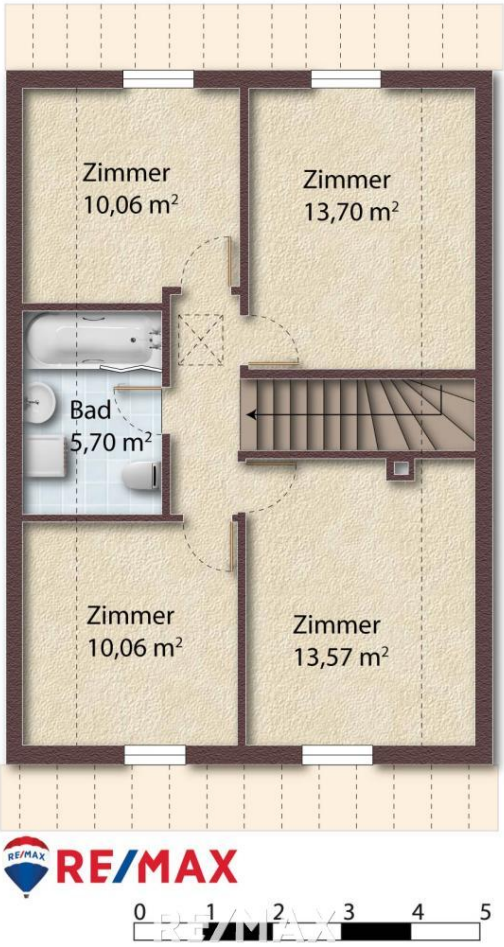
RE/MAX

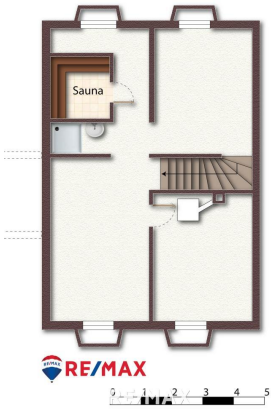
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Terrasse
Wohnzimmer
30,04 m²
VR
5,75 m²
Essplatz
11,12 m²
G.
2,64 m²
WC
1,20 m²
Küche
7,13 m²
RE/MAX
0
1
2
3
4
5


Zimmer
10,06 m²
Zimmer
13,70 m²
Bad
5,70 m²
Zimmer
10,06 m²
Zimmer
13,57 m²
RE/MAX
0 1 2 3 4 5


Sauna
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Die 1995 erbaute Doppelhaushälfte liegt auf einem ca. 415 m² großen Grundstück in ruhiger Lage im Zentrum von Mauerbach und ist Teil einer größeren Reihenhausanlage. Das Weber-Haus in Holzständerbauweise besteht aus zwei oberirdischen Stockwerken, einem ausbaubaren Dachboden und einem großen Kellergeschoss.

360°-Bilder auf www.remax.at/3801-1019
Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!
Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

Im Erdgeschoss befinden sich die Herzstücke des Hauses: ein großes Wohnzimmer, das sich zur Terrasse und zum Wintergarten öffnet, sowie ein großzügiger Essbereich. Eine separate Küche neben dem Essbereich bietet viel Platz und ist dennoch von den Aufenthaltsräumen getrennt. Ein Vorraum, ein Abstellraum und eine Gästetoilette vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich vier Schlafzimmer und ein großes Badezimmer. Die Dachschrägen sind minimal, sodass alle Räume gut eingerichtet werden können. Aktuell ist in den Schlafräumen Teppichboden verlegt. Zwei Zimmer sind zum südseitigen Garten ausgerichtet, die anderen beiden blicken nach Norden zum Vorgarten. Das Badezimmer verfügt über ein Dachfenster, eine Badewanne und eine Toilette. Die Waschmaschine kann entweder im Badezimmer oder im Keller angeschlossen werden.

Im Kellergeschoss befinden sich nicht nur zahlreiche Lagerräume, sondern auch eine eigene Werkstatt und eine Sauna. Neben der Sauna sind eine Dusche und ein Waschbecken eingebaut. Nach einer Überschwemmung wurden die Kellerfenster 2022 durch Hochwasserschutzfenster ersetzt.

Die Ausstattung des Hauses umfasst Außenrollläden an allen Fenstern und Türen, teilweise auch Fliegengitter. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Radiatoren in allen Zimmern. Die Holztreppe und die Innentüren sind in sehr gutem Zustand, und das Haus ist insgesamt gut gepflegt.

Die Lage in Mauerbach bietet eine idyllische Kombination aus Natur und Stadtnähe – umgeben von den Wäldern des Wienerwalds und nur wenige Minuten von Wien entfernt. Die Gemeinde überzeugt mit charmanten Cafés und Gasthäusern, Nahversorgern (BILLA 500 m entfernt) und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Golfen. Eine lebendige Dorfgemeinschaft macht Mauerbach zu einem besonders lebenswerten Ort. Eine Volksschule befindet sich im Ort.

Das Open House und somit die ersten Besichtigungen finden am Freitag 11.04.2025 statt. Um schriftliche Voranmeldung wird gebeten.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit und eine persönliche Nahverhältnis zum Eigentümer hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 89.0 kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: C

Faktor Gebäudehülle: 1.12

s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z:
KlC
a
ss
e
F
a
kt
or
G
e
s
a
m
te
n
er
gi
e
ef
fiz
ie
n
z: