# "Wohnen in historischer Umgebung"

1 Wohnhaus a

## Objektnummer: 1626_27024

## Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3001 Mauerbach |
| **Baujahr:** | ca. 1975 |
| **Wohnfläche:** | 60,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 156,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,19 |
| **Kaufpreis:** | 249.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl. Ing. Herwig Tretter**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 1806833

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

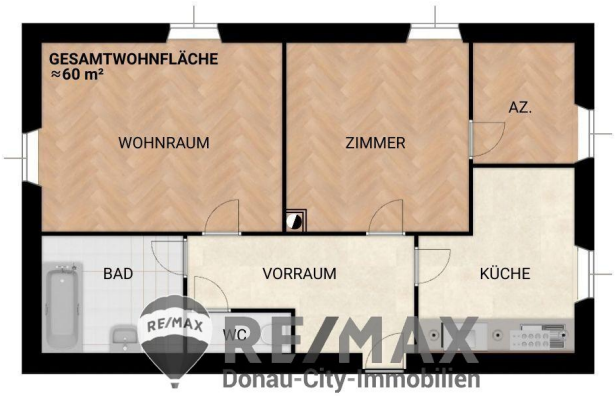
RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
RE/MAX
Donau-City-Immobilien




RE/MAX
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

**"Wohnen in historischer Umgebung"**

Gleich gegenüber der geschichtsträchtigen Kartause Mauerbach aus dem 14. Jahrhundert befindet sich das 2-stöckige Wohnhaus, das 1975 nach Abriss des alten Originals diesem mit massiven, soliden Mauern, doppelten Fenstern und ca. 2,80 m Raumhöhe nachgebaut wurde. Der Neubau wurde 1991 zusätzlich saniert und beherbergt nun modern eingerichtete Eigentumswohnungen. Die ca. 60 m² große 3-Zimmer Wohnung verfügt über Vorzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett (auch als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbar), eine komplett neue Küche mit Platz für eine Sitzecke, ein geräumiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, separate Toilette und ein recht geräumiges Kellerabteil.

Zugang zu Gemeinschaftsräumen wie Kinderwagen- oder Fahrradraum etc. ist gewährleistet. Der Zugang ist fast barrierefrei und könnte durch kleine Adaptierungen völlig barrierefrei gestaltet werden.

Vorzimmer, Küche, Bad und WC sind verfliest, die 3 Zimmer mit Parkett ausgestattet. Effiziente elektrische Konvektor-Heizkörper sorgen für wohltemperierte Räume ohne großen Aufwand. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Gasetagenheizung nachzurüsten.

Die unmittelbare Nähe zur berühmten Kartause Mauerbach bietet ein erhebendes Lebensgefühl. Gleichzeitig sind der Wienerwald und seine Wanderwege nur wenige Schritte entfernt. Das Parkhotel im gegenüber liegendem Schlosspark strahlt luxuriösen Flair aus und stellt eine absolute Wohlfühloase dar. Restaurants und Supermärkte sorgen für die Nahversorgung. Die Volksschule ist nach rund 150m erreichbar. Auch die Busstation mit Verbindungen nach Wien-Hütteldorf (U-Bahn) und Tulln S-Bahn) befindet sich in Gehdistanz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf: | 156.0 kWh/(m²a) |
| Klasse Heizwärmebedarf: | E |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 2.19 |