

"Wohnen in historischer Umgebung"



1 Wohnhaus a

Objektnummer: 1626_27058

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,19
Gesamtmiete	790,00 €
Kaltmiete (netto)	597,09 €
Kaltmiete	790,00 €

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.









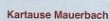


Der Weltweitweit wurde 2005 mit dem UNESCO-Projekt Biosphäre ausgewiesen und ist damit einer von 621 Biosphärenparken in 177 Staaten und europaweit der einzige am Rande des Mittelmeers.

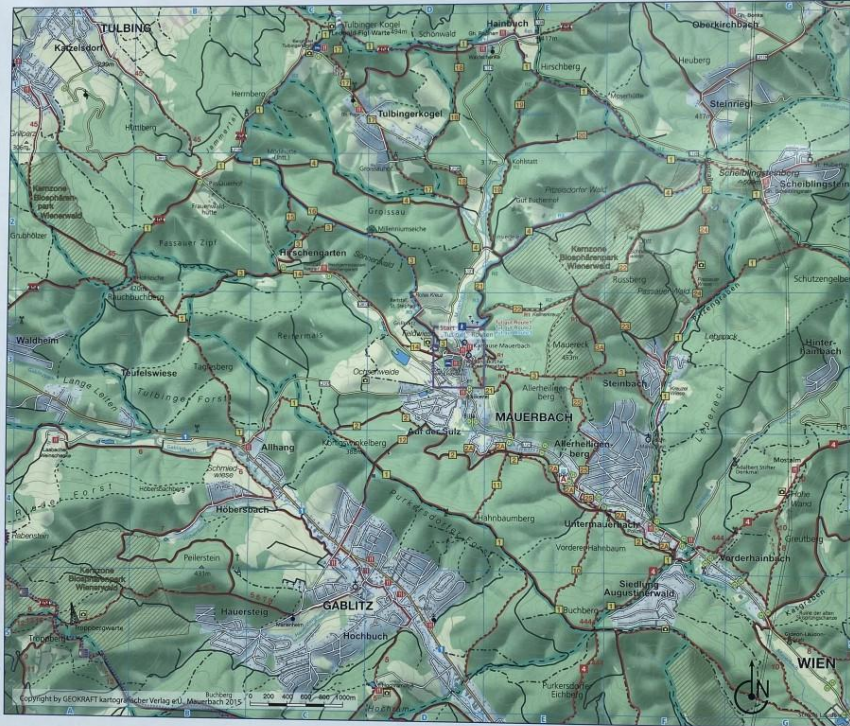
Er umfasst eine Fläche von 102.500 Hektar und erstreckt sich über 21 Gemeinden im Kanton und im benachbarten Graubünden. Rund 750.000 Menschen sind in der Lebensregion zu Hause. Die durchgehenden Prozesse sollen wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit beinhalten, also Ökologie, Ökonomie und Sozialer Zusammenhalt. Die Biosphärenregion ist in drei Zonen gegliedert:

- **Kernzone:** Als Kernzone in Maderastadt sind der Naturschutzgebiete ausgewiesen. Sie sollen möglichst ursprüngliche Lebensräume für unsere Pflanzen- und Tierarten erhalten bleiben und eine natürliche Waldentwicklung ohne Eingriffe des Menschen ermöglichen.
- **Pufferzone:** Hier wird die Kernzone geschützt. Hier werden auch landwirtschaftliche und markante Ziele verwirklicht. Sie haben die Verbindungsrolle zwischen der Natur in den Kernzone und einer oder mehreren Nutzungen im Lebensregionen.

www.lernregion.ch oder unter der Telefonnummer 02 25 94 187



Nach Voranmeldung ist die Kartause für Gruppen ab 10 Personen auch zu anderen Zeiten zu besichtigen. Die verschiedenen Räumlichkeiten sind für diverse Veranstaltungen zu mieten. Außerdem finden jährlich wechselnde Ausstellungen und Konzerte statt.

[illegible]

Wanderwegbeschreibung

Ausgangspunkt: Mauerbach Stantachstraße (Bushaltestelle) – Pissauerhof
Berghaus Tüfengraben – Leopold Fild Warte – Harbich – Hirschberg – Scheibitz

- [illegible]

Route 1: Karlauerparkplatz – Wander
Wanderweg – Wanderweg – Hung

- Route 2: Kartausenparkplatz – Wardenweg – Wardenweg – Kartausenparkplatz
Wardenweg – Wardenweg – Wardenweg – Kartausenparkplatz
Gehzeit: ca. 2 Std. 30 Min. – 3 Std.
- Route 3: Kartausenparkplatz – Wardenweg – Wardenweg – Wardenweg – Leopold Fg. Werle – Wardenweg – Wardenweg – Wardenweg – Kartausenparkplatz
Gehzeit: ca. 4 – 5 Std.

Prakt. Ärztin Bäckerei Seitzner Suchfeld 00

- | | | | |
|--------------------|-------------|-------|-------------|
| Tele: 01/979 33 55 | Suchfeld E4 | Billa | Suchfeld D3 |
| Apotheke | Suchfeld E4 | Spar | Suchfeld E4 |



HOLZ-BAU
BANNAUER
Bauwerk

3851 HALLERBACH, Hauptstraße 10, Tel.: 01 / 877 35 40
E-Mail: office@holz-bau-bannauer.at

www.holz-bau-bannauer.at

**ELEKTRO
H. KENDL**
Störungsdienst
Installationen
TV- und Satellitenanlagen
01 979 30 53
0664 549 57 26

**Der Graf
der Baumeister**

RE/MAX

Baumeister Andreas Graf e.U.

Hauptstraße 10c, A-3001 Mauerbach
Tel.: 01/979 22 00, e-mail: andreas.graf@remax.at

Gas – Wasser – Heizung
Solar – Wärmepumpen

JANDL

Meisterbetrieb Robert JANDL
A-3001 Mauerbach, Beethovenstraße 29

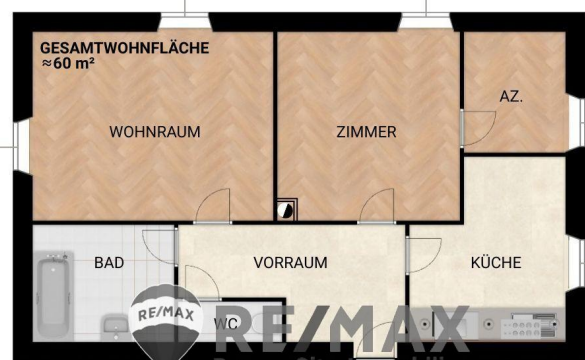
Wiesbauer
schmeckt besser

Apollonia Suchfeld E4 Spar Suchfeld E4

7. Schutz & Teamtraining **Woodfa** CAFE
open your eyes and your heart

• Dienstleistung von Fachleuten
• Stimmliche Therapie und Fingerspiel
• Teamarbeit
• Experimentieren im Musikunterricht
• Persönliche Entwicklung
• Musik als Heilmittel
• ... und vieles mehr

www.woodfa.at



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 verflies, 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 liegenden 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.

n
g
a
b
e
n
g
e
m
ä
ß
g
e
s
et
zl
ic

hemErfor d er ni s:

--
--
--
--