

## Erstbezug in Mauerbach



Außenansicht

Objektnummer: 3574

Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

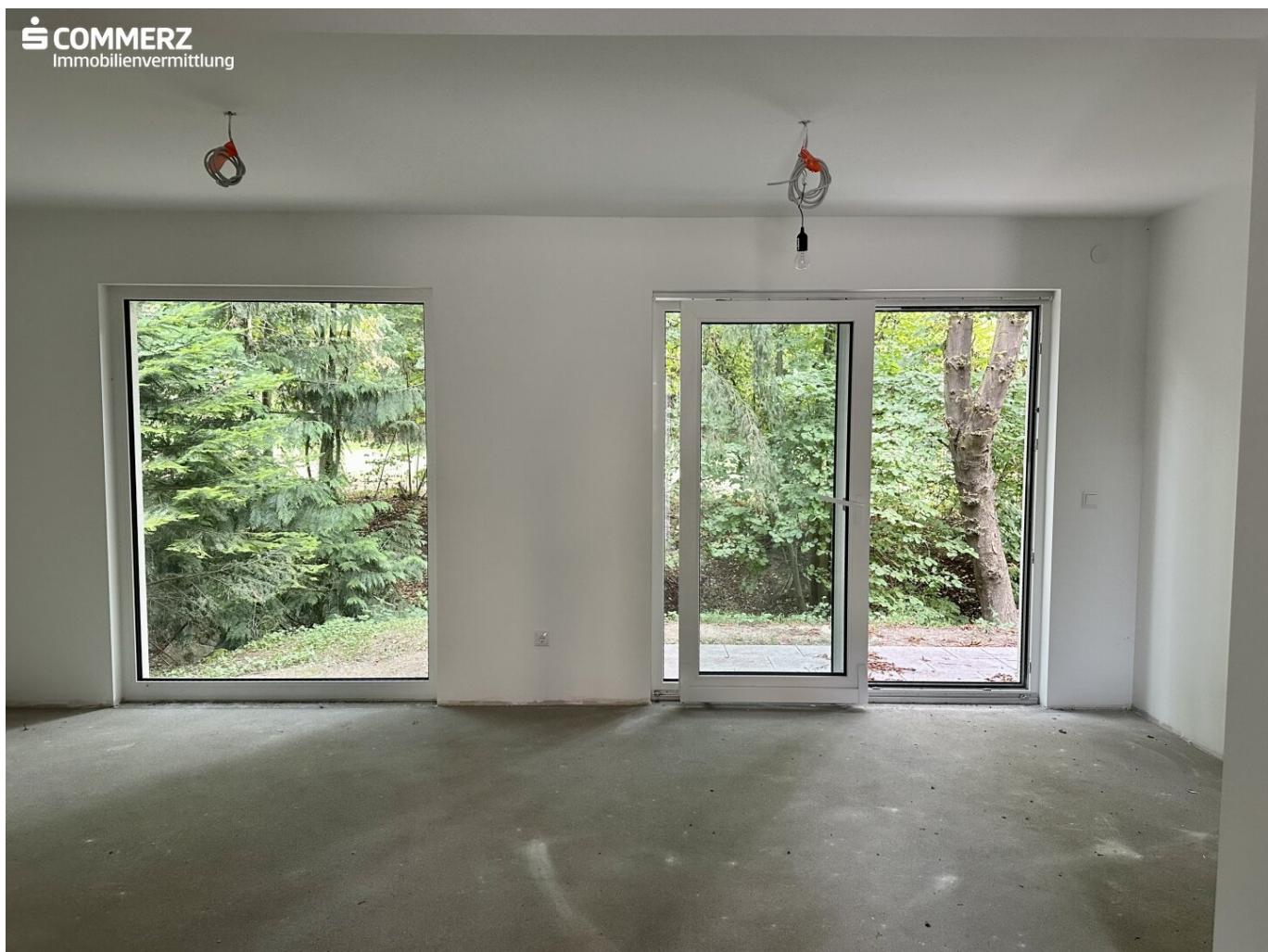
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

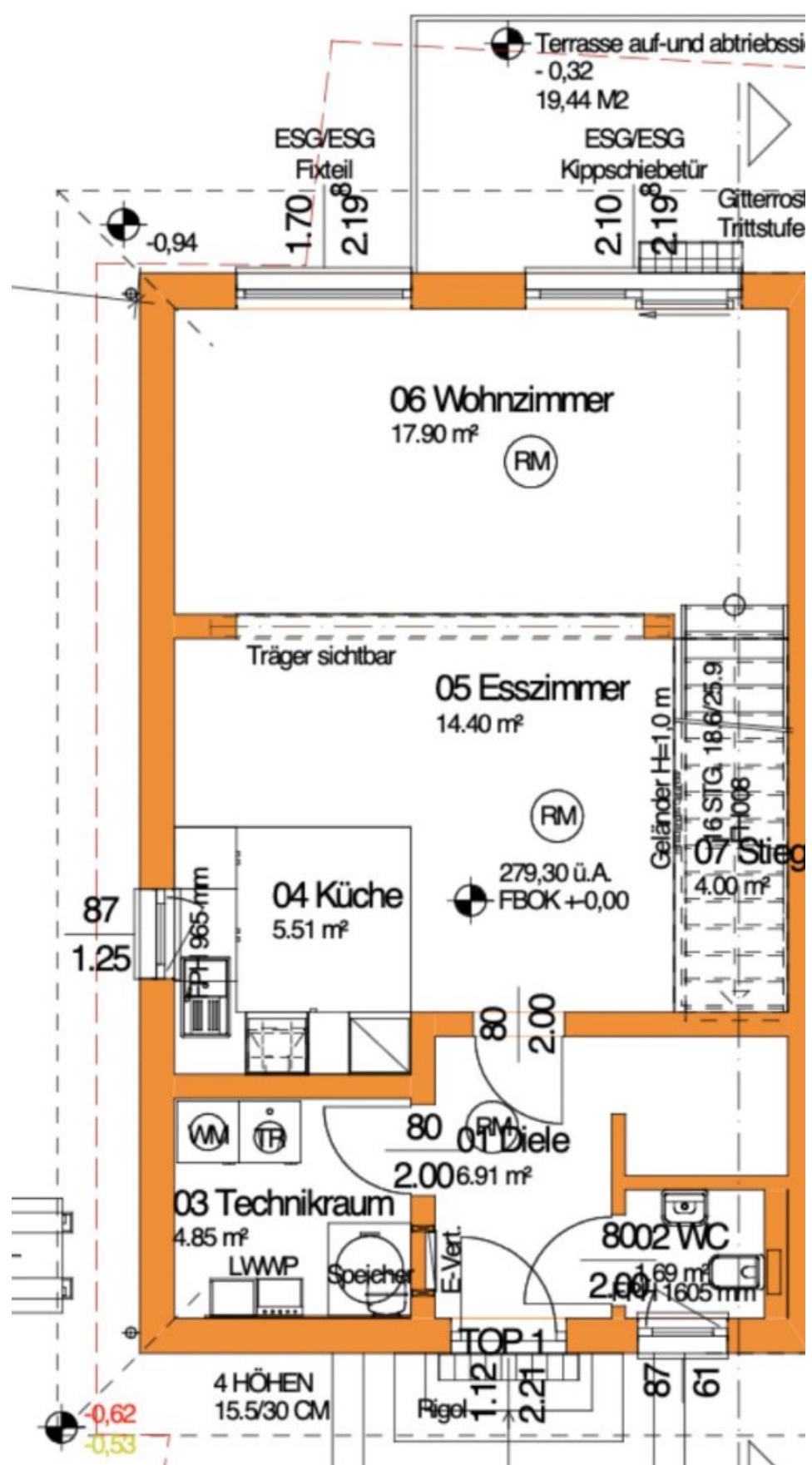
T +43 50100 672 791  
H +43 664 838 9815

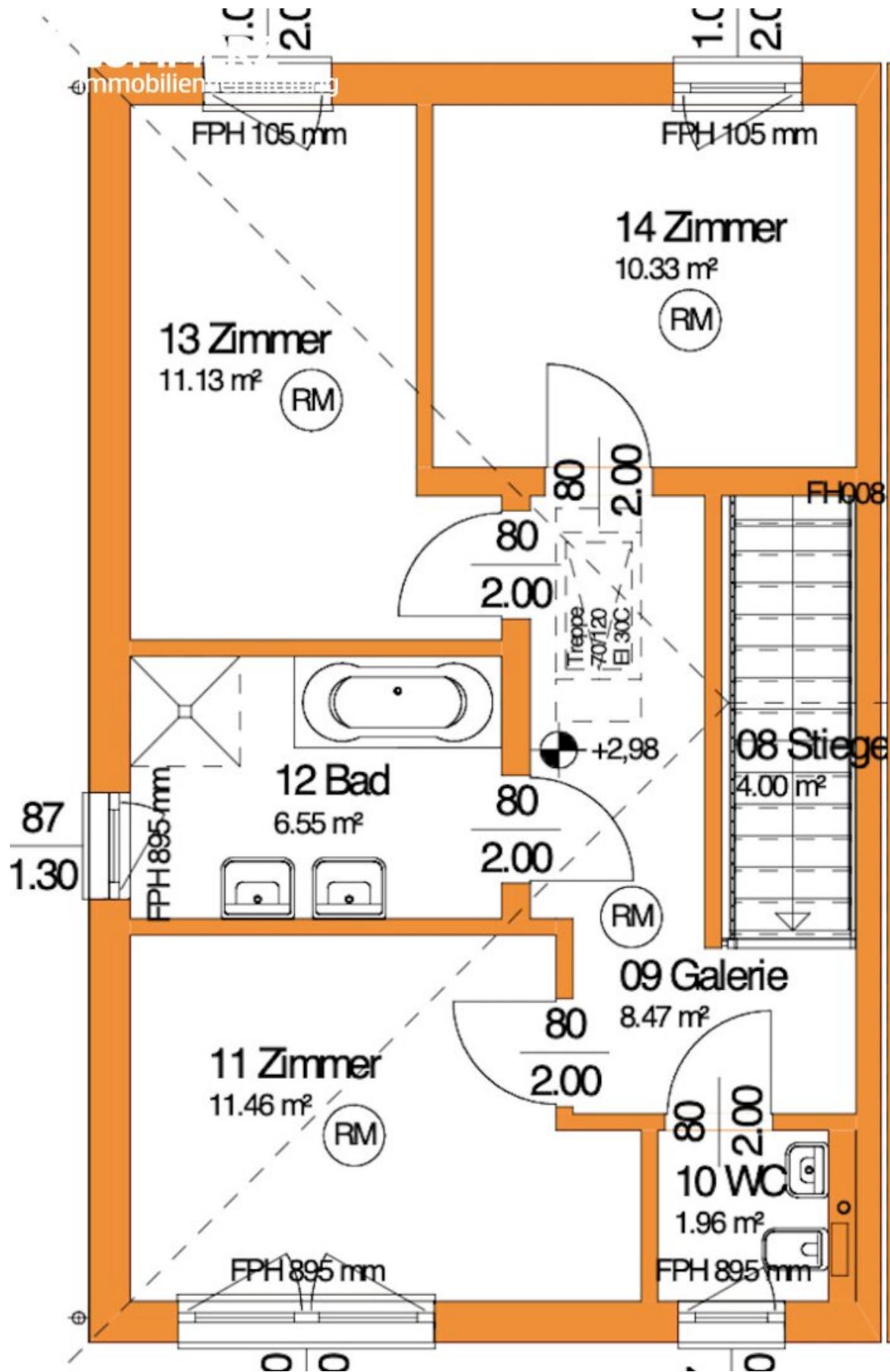




**COMMERC**  
Immobilienvermittlung







# Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten von Wien entfernt erwartet Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Ortschaft Mauerbach.

Ein wahres Highlight dieses Objekts ist, dass sie aus dem Wohnzimmer wie auch aus zwei Zimmern im Obergeschoß einen wunderbaren Ausblick ins Grüne genießen können – ein echter Rückzugsort vom Alltag.

Die Doppelhaushälfte besticht durch modernen Wohnkomfort und großzügige Raumverhältnisse, die viel Freiraum zum Leben und Entfalten bieten. Die Bauweise des Hauses ist ein Fertigteilhaus der Firma ELK. Die vier hellen und lichtdurchfluteten Zimmer können ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden: Ob als Schlafzimmer, funktionales Arbeitszimmer oder Spielbereich für die Kinder – die Räume bieten ausreichend Platz, um unterschiedlichste Nutzungsideen umzusetzen und individuell zu gestalten.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Ausstattung: Eine Fußbodenheizung verteilt angenehme Wärme in allen Räumen, die Luftwärmepumpe stellt eine energieeffiziente Versorgung sicher. Der Estrich ist bereits vorhanden und bietet die ideale Grundlage, um die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Es befinden sich 2 PKW-Abstellplätze direkt neben dem Hauseingang.

**Das Haus befindet sich im belagsfertigen Zustand und kann auf Anfrage fertiggestellt werden.**

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Diele
- WC
- Technikraum
- Abstellraum
- Wohnraum mit offen gestalteter Kombination aus Wohnzimmer, Essbereich und Küche

### Obergeschoß:

- Galerie
- WC
- Badezimmer
- Zimmer 1 mit rd. 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit rd. 11 m<sup>2</sup>

- Zimmer 3 mit rd. 10 m<sup>2</sup>

## **Entfernungen:**

Purkersdorf - 8,5 km

Wien Penzing - 7,2 km

Wien Zentrum - 17 km

Tulln an der Donau - 20,4 km

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Mauerbach. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben genießen können. Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensqualität!

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap