ERSTBEZUG! Eigenheim mit 189 m2 in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Grünruhelage in Wiennähe!



Objektnummer: 5510

Eine Immobilie von Immobilienquartier

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 3001 Mauerbach

Baujahr: 2022
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau

Wohnfläche: 189,07 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

Garten: 80,87 m²

Heizwärmebedarf: B 45,20 kWh / m² * a

2

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,78

Kaufpreis: 799.000,00 €

Betriebskosten: 130,00 € **USt.:** 13,00 €

Provisionsangabe:

Stellplätze:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus









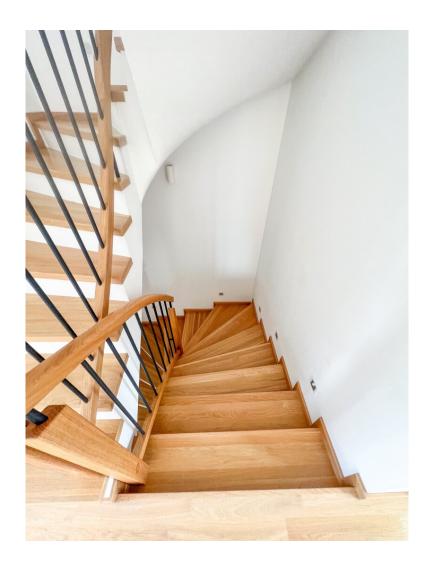


















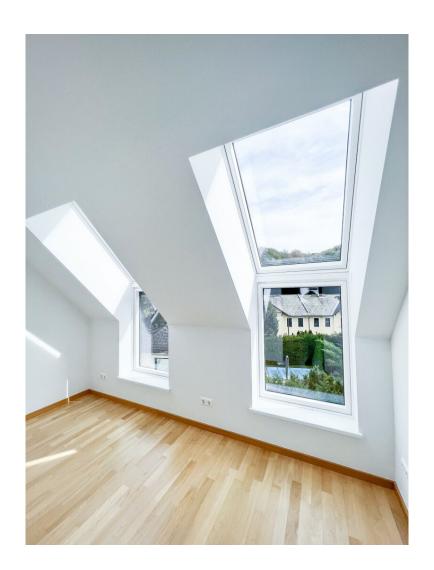


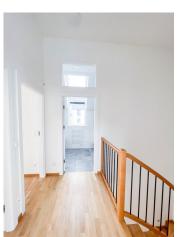


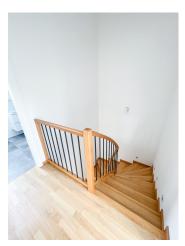


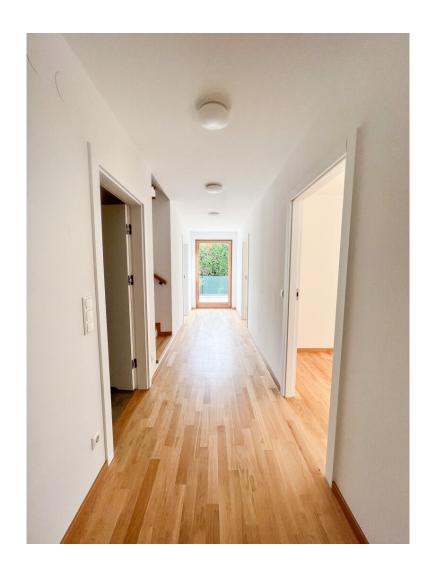














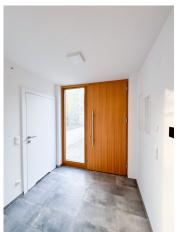














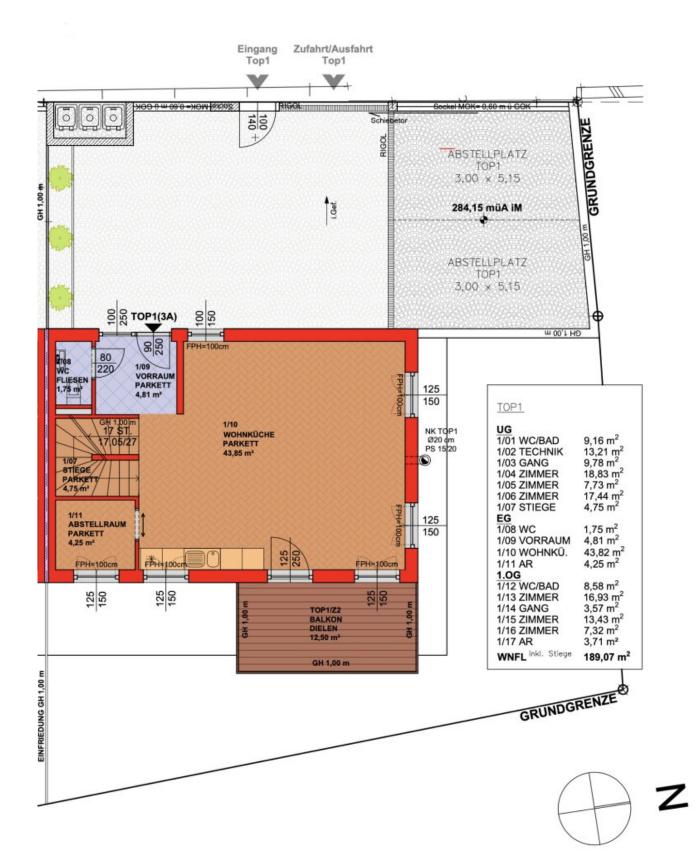


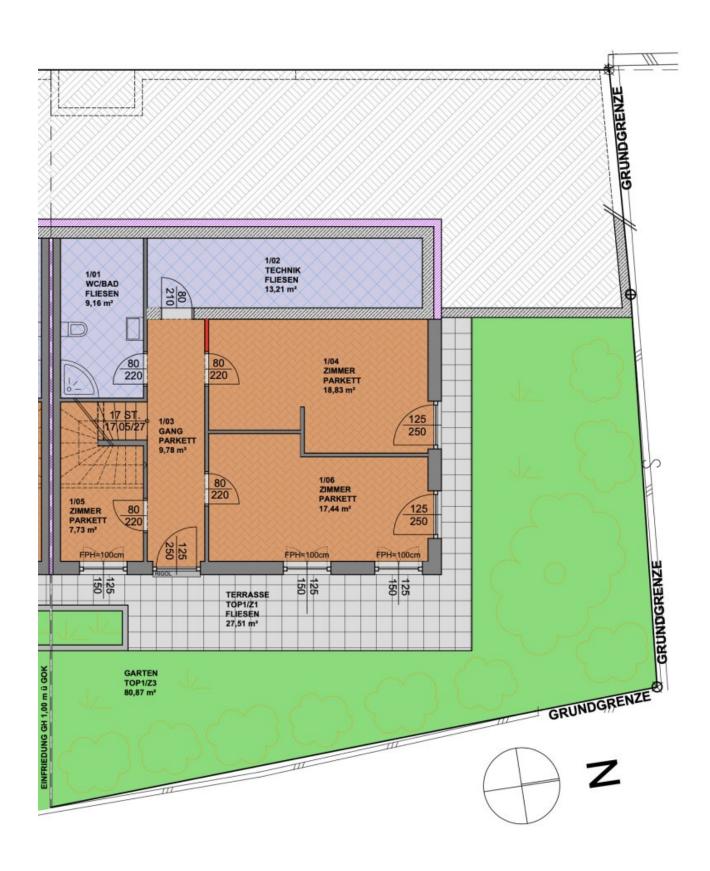




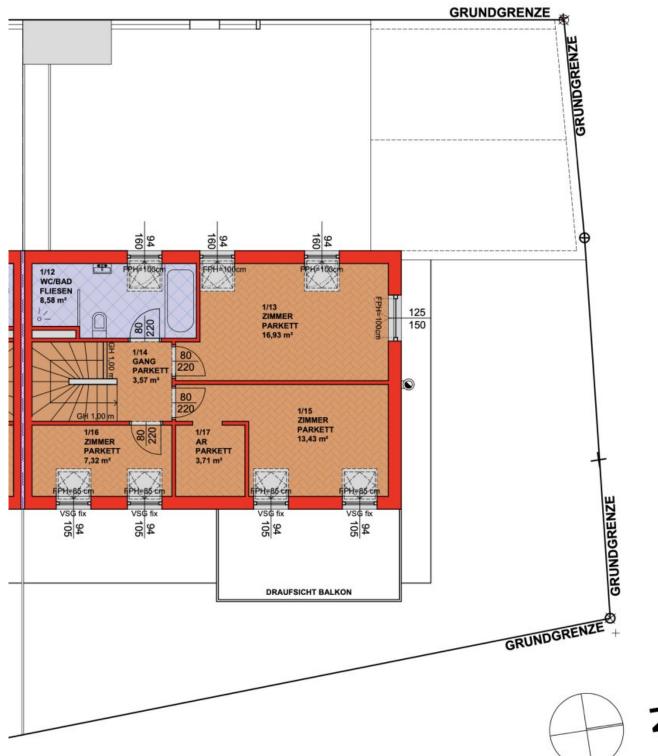


Leliwa





UG M 1:100



Z



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 3A

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen vor der Tür
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + Schlüsselfertig plus, inklusive Küche, Badezimmerausstattung und Zentralstaubsauger
- + 5 Zimmer, 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m2 Balkon, 80,87 m² Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** auf einem Eigengrund in Untermauerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **189,07 m2** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 80,87 m2 groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 59,41 m2:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 43,85 m2 große Wohnküche mit Ausgang zum 12,50 m2 großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum/ Speisekammer

Im 76,15 m2 großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein **18,83 m2** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 27,51 m2 großen Terrasse und 88,87 m2 großen Garten
- ein weiteres zirka 17,44 m2 großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Toilette und Platz für eine Sauna
- ein 13,21 m2 großer Technikraum mit 375 Liter Warmwasserspeicher und Zentralstaubsauger

Im 53,54 m2 großen Obergeschoss:

- ein 13,43 m2 Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein Abstellraum bzw. Garderobe
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette
- ein weiteres 16,93 m2 großes Schlafzimmer

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert. Der genannte Kaufpreis von 799.000,- Euro versteht sich **schlüsselfertig** inklusive Küche. Die Aufschliessungskosten sind bereits bezahlt.

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnsiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich 4,5 km entfernt und ist der Bahnhof Hadersdorf (Schnellbahn 50) im 14. Wiener Gemeindebezirk. Supermärkte, Billa und Spar befindet sich auf der Hauptstraße in Mauerbach. Der nächstgelegene Kindergarten und die Volksschule sowie die nächste Apotheke befinden sich ebenfalls in Mauerbach, 4 Autominuten entfernt. Das Einkaufszentrum Auhof und die A1 Westautobahn ist in 10 Autominuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 450, Bus 458, Bahnhof Hadersdorf in 4,5 km erreichbar, Schnellbahn S50 Richtung U4 Hütteldorf, U3,U6 Westbahnhof

Kaufpreis schlüsselfertig: 799.000,-

Vertragserrichtung: Dr. Wirrer, Laudongasse 20/2, 1080 Wien

Provision: 3% zzgl. MwSt

Verfügbare Einheiten:

Haus 3A: 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² Garten

Haus 3B: VERKAUFT

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich Herr Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at oder Herr Uyar unter 0699 / 17 1059 18 oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <8.000m Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m Kindergarten <3.500m Universität <4.500m Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m 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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap