

"Einfamilienhaus mit Grundstück in Mauerbach"



01 Einfamilienhaus in Mauerbach

Objektnummer: 1626_27922

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	ca. 1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,00 m ²
Nutzfläche:	122,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Gerald Hinker

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



RE/MAX
Donau-City-Immobilien





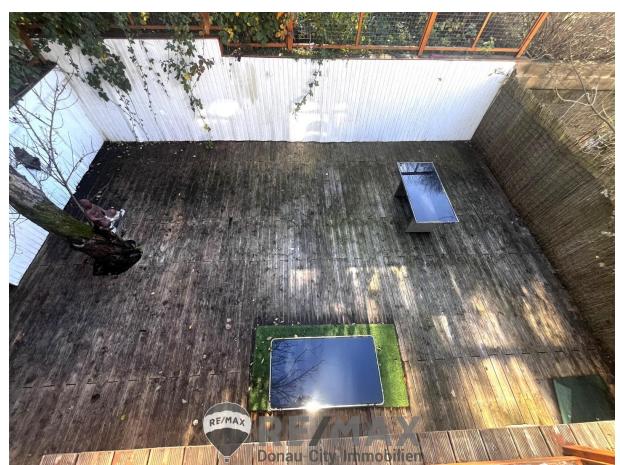


RE/MAX
Donau-City-Immobilien





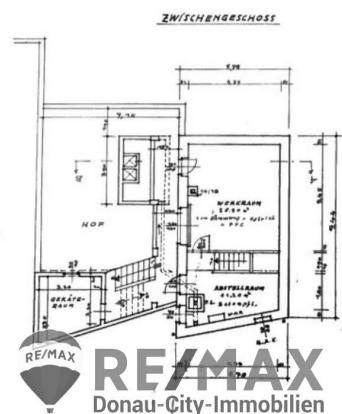




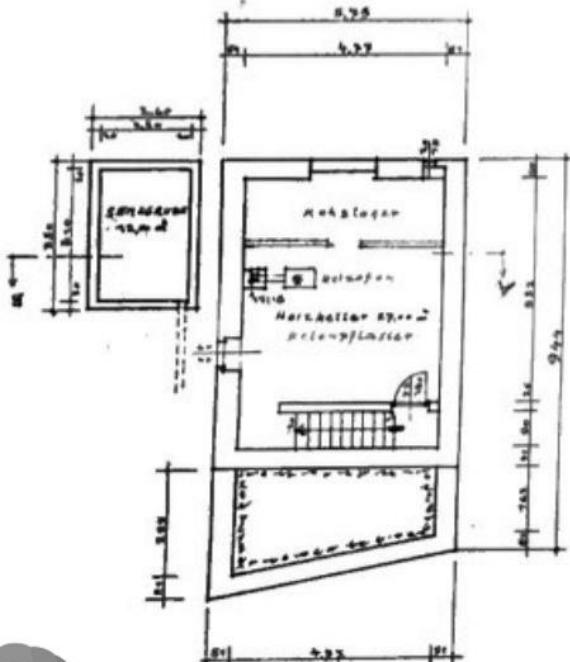






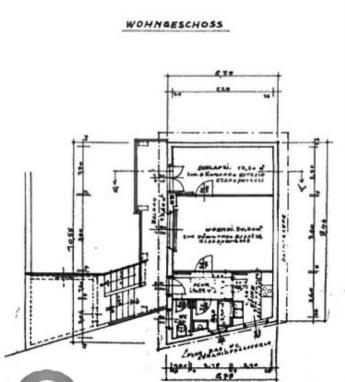


KELLER



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

WOHNGESCHOSS



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

WIR FEIERN

25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



Objektbeschreibung

"Einfamilienhaus mit schönem Grundstück in Mauerbach"

Dieses im Jahr 1975 erbaute Haus wurde in massiver Ziegelbauweise auf einem ca. 595m² großen Grundstück in ruhiger Siedlungslage errichtet und bietet auf 2 Ebenen insgesamt 95m² Wohnraum (Nutzfläche 122m²).

Das 595m² große Grundstück (keine Hanglage) ist gut ausgerichtet und bietet reichlich Platz um die Ideen der neuen Besitzer auch umsetzen zu können. Schwimmbecken, Obstgarten oder einem Kinderspielplatz steht nichts im Wege.

Das Haus selbst besteht aus zwei Ebenen welche durch eine Außenstiege miteinander verbunden werden. Jede Ebene verfügt momentan über eine kleine Küche, ein Badezimmer mit Toilette und einen Wohnraum.

Die untere Wohneinheit mit ca. 51m² verfügt über eine großzügige und uneinsehbare Terrasse mit ca. 40m². Die obere Wohneinheit genießt den Ausblick vom Balkon direkt in den Gartenbereich. Das Haus ist unterkellert und beherbergt die Heizungsanlage und Stauraum.

Potential für einen Aus- und Anbau des Hauses ist hier selbstverständlich gegeben. Wobei nochmals mehrere Zimmer und die Einverleibung der unteren Terrasse als Wohnraum sowie der Ausbau über diesem neu entstandenen Wohnraum mit den verschiedensten Varianten und kreativen Ideen nichts im Wege steht.

Im Augenblick würde eine Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten mit Terrasse und Garten hier ebenfalls eine gute Möglichkeit darstellen.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Gasheizung welche 2020 neu installiert wurde.

Die Region besticht durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zu Wien, welches in kurzer Fahrzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (20 Minuten mit dem Bus) oder in 10 Minuten mit dem Auto nach Hütteldorf erreichbar ist. Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten rundet das Angebot perfekt ab.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von Ihrem Eigenheim mit unschlagbarer Lebensqualität!

Der Preis NUR € 349.000, --

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

Heizwärmeb 144.8

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.31

mtenergieeffizienz:
Klasse D
Faktor Gesamtenergieeffizienz: