

**Licht, Ruhe und Lebensqualität – moderne
3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Garage in Mauerbach**



Loggia

Objektnummer: 3840_191

Eine Immobilie von RE/MAX Inspire

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	72,72 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	329.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

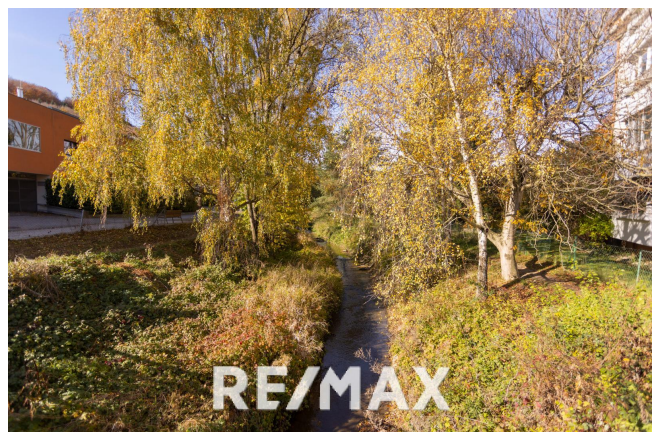
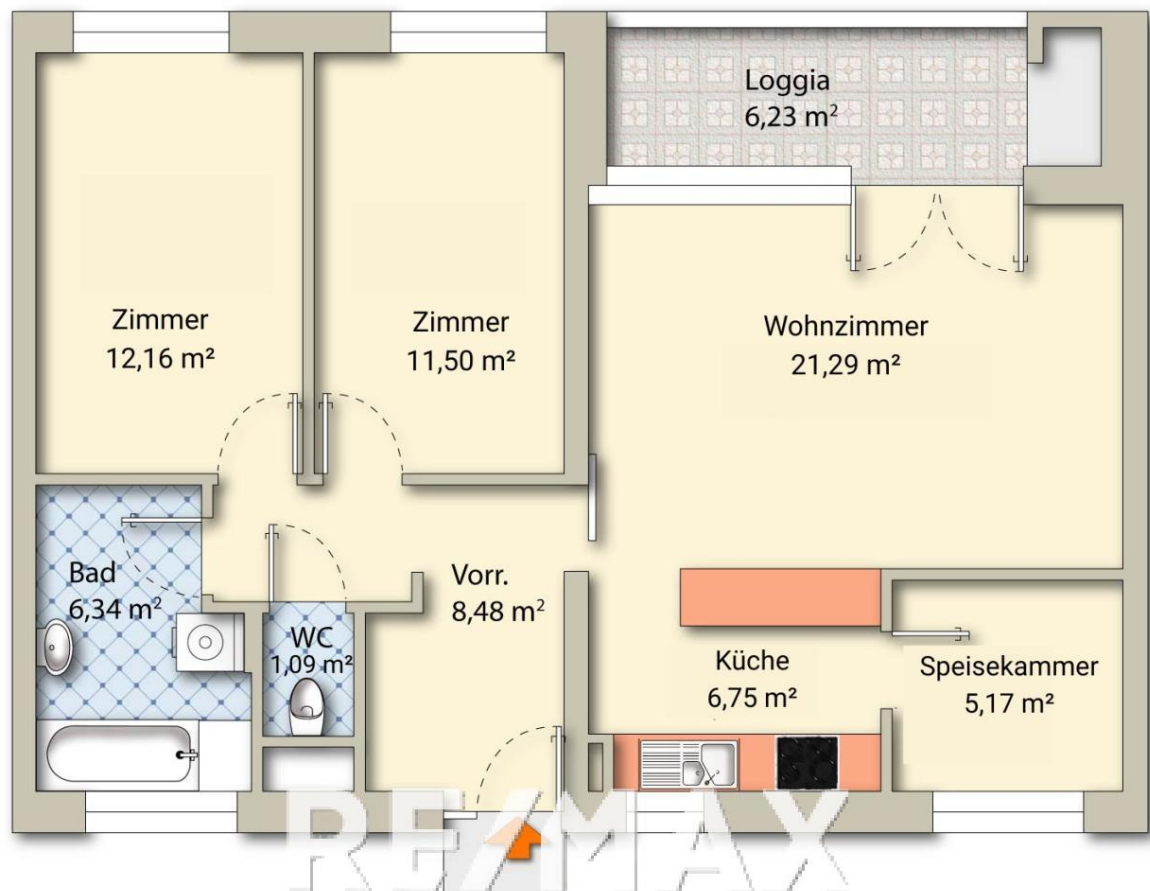
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

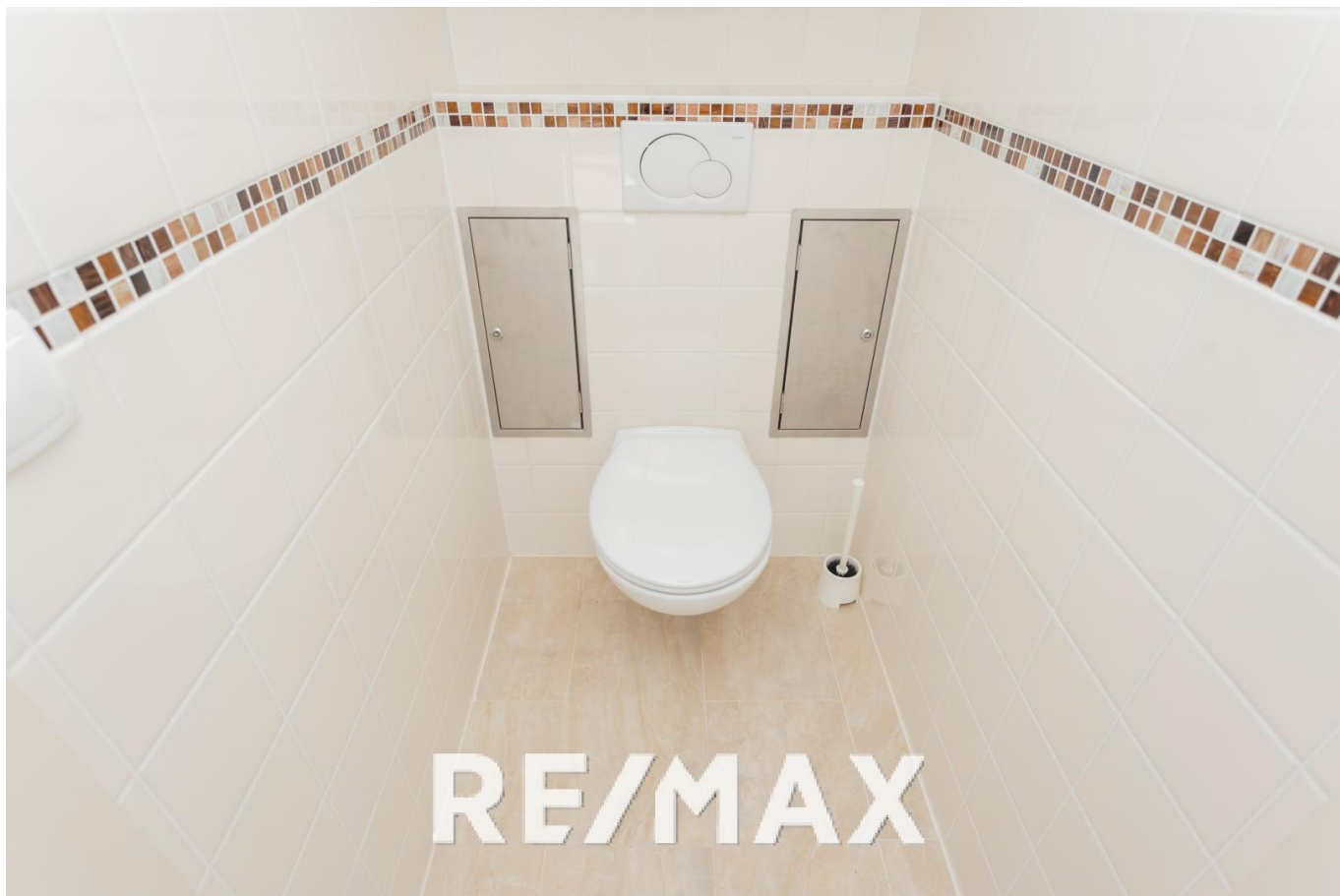


Masoumeh Kern

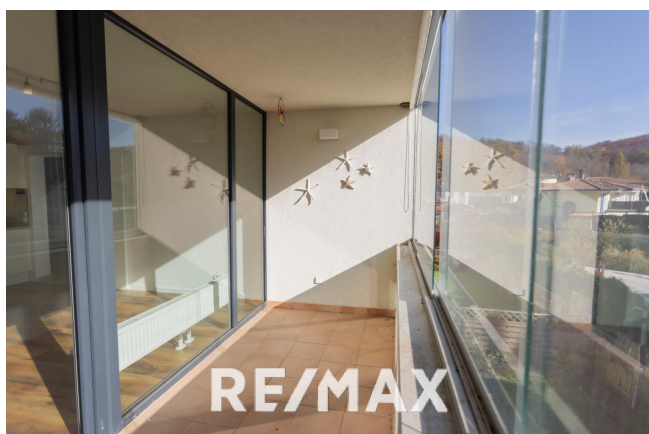














Objektbeschreibung

79 m², inklusive Tiefgaragenstellplatz

Wohnen im Grünen – nur wenige Minuten von Wien

Diese helle, modern geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger, grüner Lage von Mauerbach, in der gepflegten Wohnanlage Am Haanbaum 3. Das Gebäude wurde 2008 errichtet und überzeugt durch solide Bauweise, moderne Haustechnik und ein angenehmes Wohnambiente. Sie befindet sich im 1. Liftstock.

Mit einer Wohnfläche von rund 79m² (Loggia inkl.) bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit offener Wohnküche, zwei Schlafzimmern, einem großen Abstellraum, Bad mit Badewanne und separatem WC. Die großzügige, westseitige Loggia (ca. 6m²) lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein.

Zugehörig ist ein großes Kellerabteil (8m²). **Ebenso im Kaufpreis inbegriffen ist der moderne Stellplatz in der Tiefgarage.**

Raumaufteilung

Vorraum – großzügig, mit Platz für Garderobe und Kommode

Wohn-/Essbereich mit offener Küche – ca. 28,0 m², Ausgang auf die Loggia

Schlafzimmer 1 – ca. 12,2 m²

Schlafzimmer 2 – ca. 11,5 m², ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

Bad – ca. 6, m², mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

WC – separat, ca. 1,1 m²

Speisekammer – ca. 5,2 m², hervorragend nutzbar für Stauraum

Loggia – ca. 6,3 m², westseitig ausgerichtet

b>Lage & Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage am Rand des Wienerwaldes.

Mauerbach bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Natur und Stadtnähe – die Wiener Stadtgrenze ist in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergarten und Schulen befinden sich im Ort. Zahlreiche Wander- und Radwege laden zur Erholung in der Natur ein.

Busverbindungen führen Richtung Wien-Hütteldorf (U4/S-Bahn) und Purkersdorf, womit die Stadt auch öffentlich bequem erreichbar ist.

Besichtigungen:

Melden Sie sich gerne unter der angegebenen Telefonnummer oder E-Mail Adresse. Wir finden schnell einen Termin!

Tel: +43 664 35 65 503; e-Mail: m.kern@remax-inspire.at

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können.

Nebenkosten

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 39.6 kWh/

ebedarf: (m²a)

Klasse HeB

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 0.84

samtener

gieeffizien

z:

Klasse A

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: