

**\*\* Einziehen und Wohlfühlen: helle 3 Zimmer Wohnung mit integrierter Loggia - Mitten im Grünen \*\***



**Objektnummer: 26168**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3001 Mauerbach                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,40 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,81                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 329.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 192,67 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 22,34 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

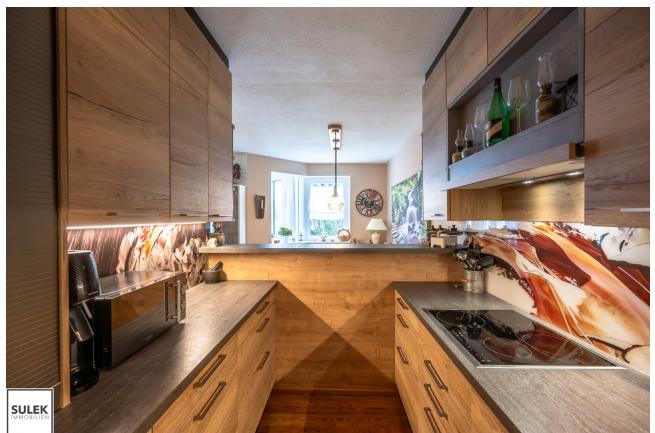
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Valentina Basista**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





**SULEK**  
IMMOBILIEN











**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN







**SULEK**  
IMMOBILIEN



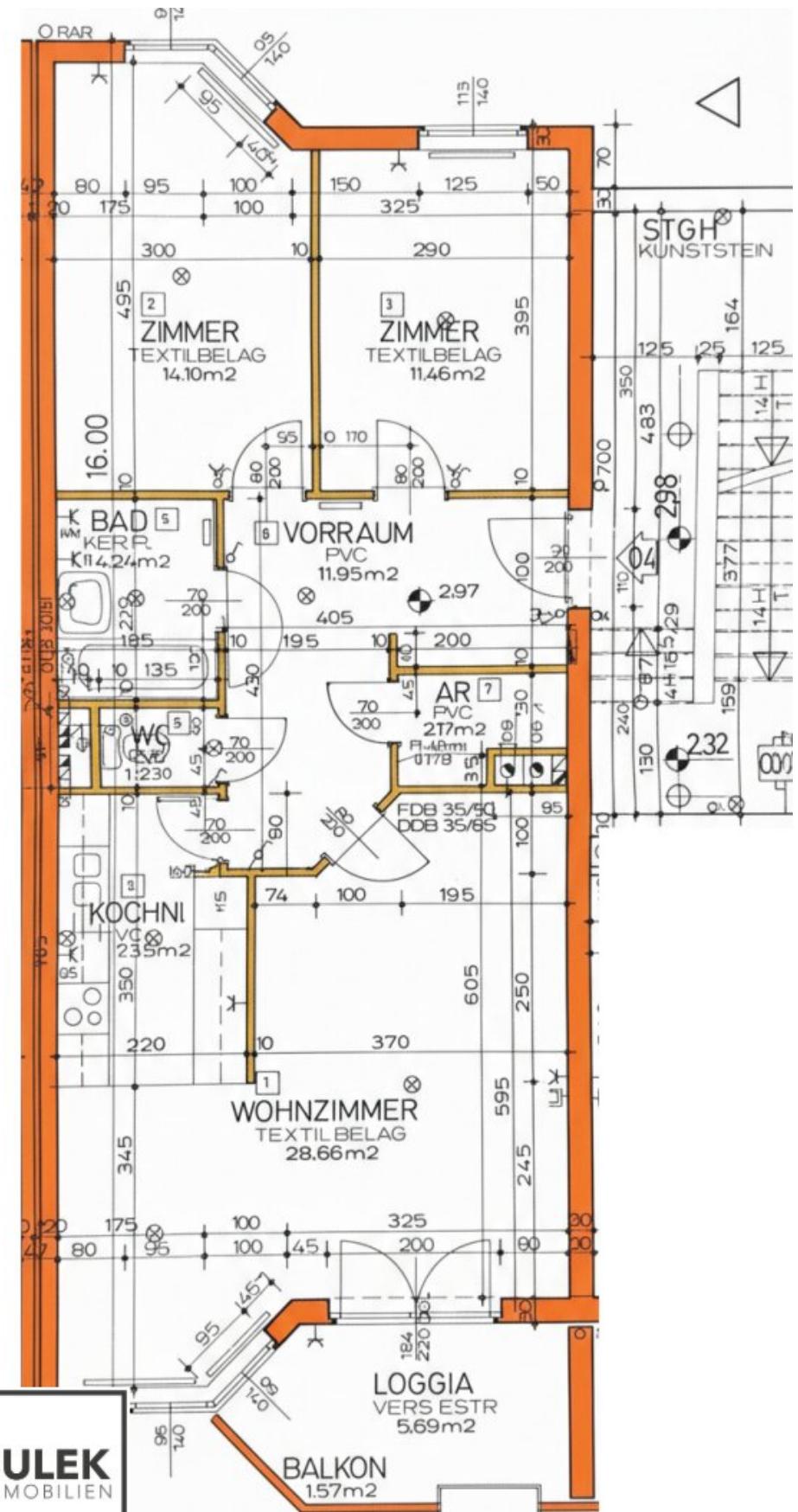
**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN







**SULEK**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Geschätzte Interessenten!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular \(www.sulek.immobilien/besichtigung\)](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)

## Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- Baujahr 1990: sehr gepflegter Zustand (saniert 2022)
- praktischer Grundriss (durchgestreckte Wohnung, zentral begehbar)
- vollausgestattete Küche
- 2 Schlafzimmer, Wohnküche
- in den Wohnraum integrierte Loggia
- Kellerabteil
- Kinderspielplatz, Fahrrad-/Kinderwagenraum, Gemeinschaftsraum

## Die Wohnung

Zum Verkauf gelangt eine durchgestreckte 3 Zimmer Neubau Wohnung in guter Lage in Mauerbach, welche sowohl die Vorzüge einer Stadt als auch die Vorzüge der umliegenden ländlichen Idylle bietet. Das Objekt befindet sich in einem soliden Wohnhaus aus dem Jahr 1990 und eignet sich ideal für junge Paare, kleine Familien oder Anleger.

Das ansprechend geschnittene Verkaufsobjekt verfügt über rund 88 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt zudem mit einem schönen Grünblick. Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügig gestaltete Wohnküche, die harmonisch in einen Wohn- und Essbereich gegliedert ist. Die vollausgestattete Küche fügt sich nahtlos in den Wohnraum ein, bietet Platz für eine gemütliche Essecke und ist zusätzlich über den Flur separat zugänglich. Die ehemals vorhandene Loggia wurde sinnvoll in den Wohnbereich integriert und erweitert diesen optisch wie funktional. Zwei gut dimensionierte Zimmer mit etwa 14 m<sup>2</sup> bzw. 11,5 m<sup>2</sup> bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Der zentral gelegene Vorraum gewährleistet eine optimale Erschließung aller Räume und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die gute Infrastruktur von Mauerbach, mit Schulen, Kindergärten, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und medizinischer Versorgung bildet das Fundament

für ein attraktives Wohnen. Der nächste Supermarkt (Spar) ist nur 550 Meter entfernt und in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (200m - VOR 450, 458) bringt Sie ohne Umsteigen einerseits zum nächsten Bahnhof (Wien Hadersdorf, S50 - 15min) oder direkt nach Wien Hütteldorf (U4, S-Bahn).

**Gut zu Wissen:** Nicht das gesamte auf den Bildern abgebildete Sortiment ist Bestandteil des Verkaufs (u. a. Klavier, Infrarotkabine, einige Kleinstmöbel sowie Dekoration).

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

**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://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap