Einziehen & Wohlfühlen - Hochwertige Wohnung mit großzügigen sonnigen Eckbalkon und KFZ-Garage in begehrter Lage!

4 Wohnzimmer-Küche

Objektnummer: 2699_1566

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	ca. 2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	72,24 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	290.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Daniela Kubik

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

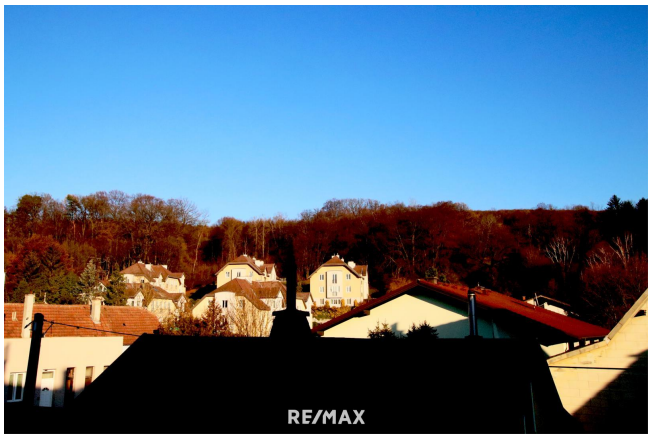
RE/MAX

RE/MAX

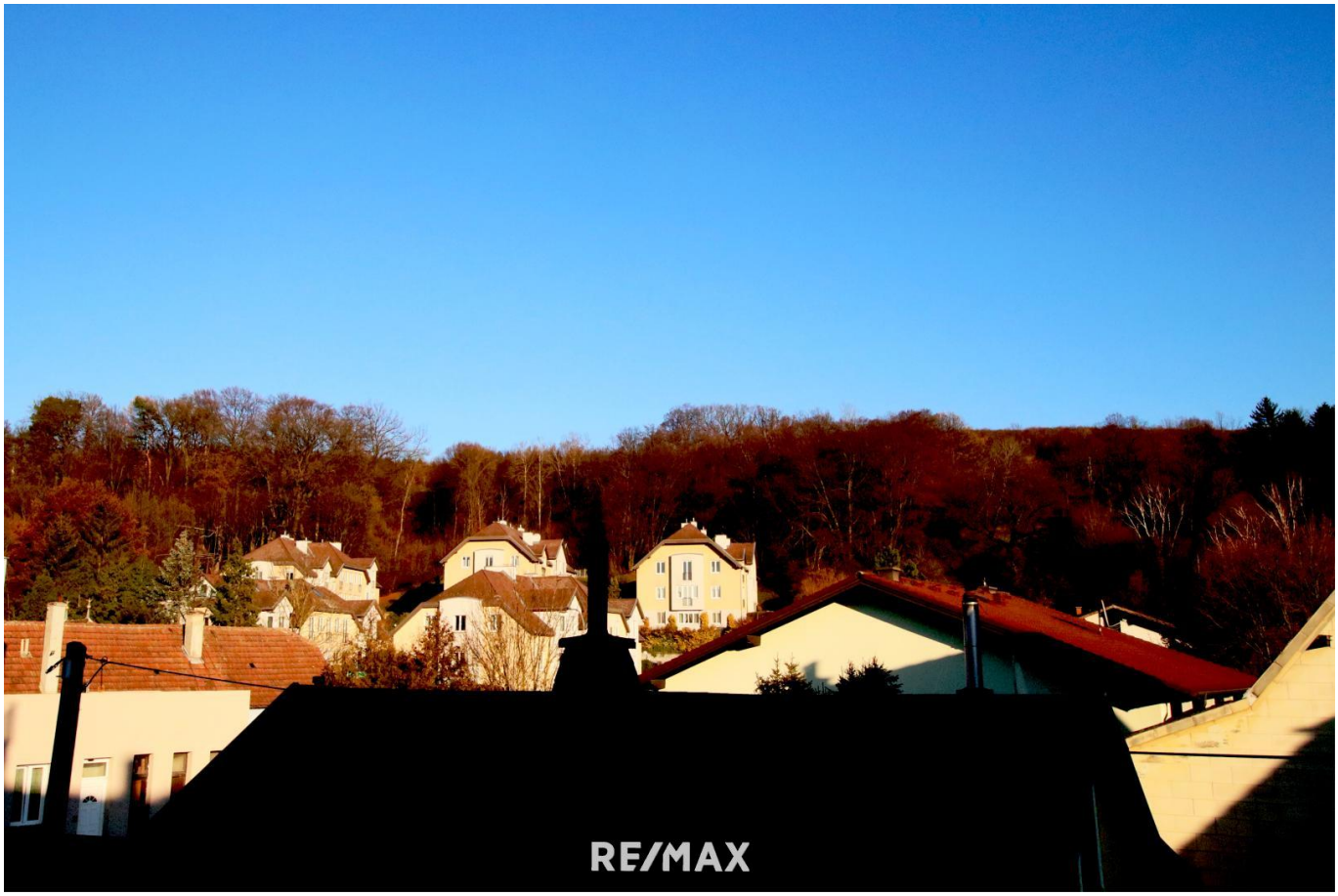
RE/MAX

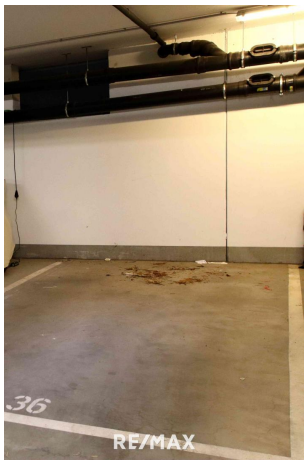
RE/MAX

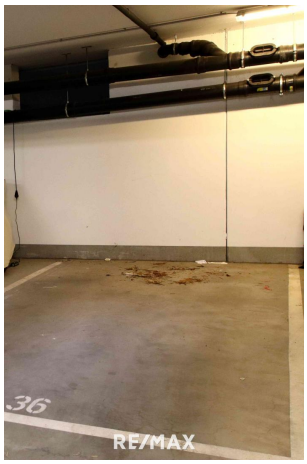
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX


36
RE/MAX

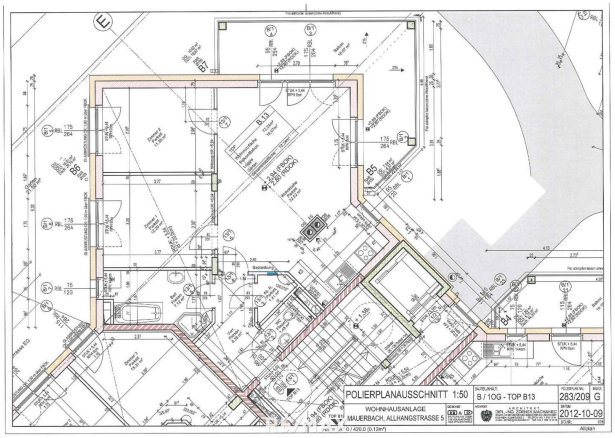

36
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


POLIERPLANAUSSCHNITT 1:50
B / 10G - TOP B13
283/209 G
WOHNHAUSANLAGE:
MAUERBACH, ALLHANGSTRASSE 5
2012-10-09

Objektbeschreibung

Sie legen Wert auf ruhiges, komfortables Wohnen in begehrter Lage und wollen zugleich rasch in der Bundeshauptstadt sein? Dann ist diese besonders durchdachte und hochwertig ausgeführte 3 Zimmer-Wohnung für Singles, Paare und kleine Familien inmitten des "FLAIR GREEN VILLAGE" im Biosphärenpark Wienerwald, in der entzückenden Gemeinde Mauerbach bei Wien, genau das Richtige für Sie!

FAST FACTS:
. Architektonisch attraktiv angelegte Wohnanlage
. 3 lichtdurchflutete Zimmer
. Bad/WC getrennt
. 18m² großer Eckbalkon Süd-West-Ausrichtung
. Wohnzimmer mit Fernblick ins Grüne
. 1.Stock mit Lift (Wohnung ist barrierefrei zu erreichen)
. gehobene Ausführung
. Heizung: Gas-Zentral
. Glasfaseranschluss
. hervorragende Energiewerte
. großzügiges Kellerabteil mit ca. 6m²
. Tiefgaragenplatz für 1 KFZ in Ihrem Eigentum
. in nächster Nähe zu Wien - Hütteldorf
. Zustand: sehr gut

Hier gehts zum 360 Grad-Rundgang: HIER KLICKEN

GRUNDRISS

Der durchdachte Grundriss der Wohnung gliedert sich laut Plan (siehe Bilder) wie folgt auf:
Vorraum 6,35m²
WC 1,48m²
Badezimmer mit Badewanne 7,12m²
Abstellraum 1,41m²
Wohn-Küche 32,52m²
1 Schlafzimmer 12,29m²
1 Schlafzimmer 11,35m²
Eck-Balkon Süd-Ost mit Türen beidseitig 18,07m²

Sowohl baulich als auch bei der Auslegung der Wohnungen wurde auf hohe Qualität-Standards geachtet. Die Wohnung selbst befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und ist sofort nach Kauf beziehbar.
Die in Parkett ausgeführten Wohnräume verfügen über große Glasfenster-Flächen für maximalen Lichteinfall. Alle Fenster sind mit hochwertigen Sonnenschutz-Systemen (manuell)

versehen. Der großzügige Balkon liegt auf der von der Hauptstraße abgewandten Seite der Liegenschaft und bietet mit der Aussicht auf die umgebenden Hügel, Wiesen und Wälder wunderbaren Erholungswert. Beheizt wird mittels Gas-Zentralheizung. Somit ist keine Therme in der Wohnung notwendig. Optional kann im Wohn-Essbereich zusätzlich ein Einzelofen angeschlossen werden, um in der kalten Jahreszeit romantisch verzauberte Stunden zu verbringen. In der Wohnung befindet sich lt. Eigentümer ein Glasfaser-Anschluss. Somit steht auch anspruchsvollen Arbeiten im Home-Office nichts im Wege. Badezimmer (mit Fußbodenheizung) und Küche sind in hoher Qualität ausgeführt.

Das "Flair Green Village" stellt ein besonders eindrückliches Beispiel für ein gelungenes "Wohndorf" mit einer idealen Mischung aus Wohnungen und Einfamilienhäusern dar. Statt einer Optik der "scharfen Kanten" und strengen Linien, gepaart mit monotonen Rasenflächen, finden Sie hier hübsch geschwungene Wege vor, welche an diverser Bepflanzung vorbeiführen und schon ein kleiner Spaziergang durch die Anlage wirkt entschleunigend und entspannend. Sowohl für Kinder als auch für Hunde existiert direkt bei der Anlage eine eingehegte, gemeindeeigene Freifläche, wodurch Tollen und Spielen zu einem sicheren Vergnügen werden. Zu guter Letzt ist die betreffende Wohnung im 1.Liftstock sogar barrierefrei zu erreichen.

Im Kaufpreis INKLUDIERT ist ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage.

ÖFFIS: 3 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich der Busbahnhof. Von dort aus gelangen Sie mehrmals stündlich rasch nach Wien und auch wieder zurück. Den derzeit gültigen Fahrplänen entsprechend sind Sie in weniger als einer halben Stunde in Wien Hütteldorf.

Einkaufsmöglichkeiten: Nahversorger und Einkehrmöglichkeiten, ebenso verschiedene Dienstleister in unmittelbarer, großteils fußläufig erreichbarer Entfernung. Einkaufszentren befinden sich in wenigen Autominuten entfernt.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns gerne persönlich und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns, bei welchem Sie ein ausführliches Druck-Expose mitsamt sämtlichen relevanten Informationen zur Liegenschaft erhalten. Wir freuen uns auf Sie!

LAGE, UMGEBUNG, INFRASTRUKTUR

Die malerische Gemeinde Mauerbach liegt im Wienerwald, direkt an der westlichen Stadtgrenze Wiens, und vereint die Vorzüge einer idyllischen Naturkulisse mit der Nähe zur urbanen Infrastruktur der Bundeshauptstadt. Diese einzigartige Kombination macht Mauerbach zu einem äußerst begehrten Wohnort für Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Lage und Umgebung
Mauerbach erstreckt sich inmitten des UNESCO-Biosphärenparks Wienerwald, einer der schönsten und artenreichsten Landschaften Österreichs. Die Gemeinde zeichnet sich durch

sanfte Hügel, ausgedehnte Wälder und saubere Luft aus, die zu sportlichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen einladen. Ruhige Wohnstraßen, gepflegte Gärten und eine harmonische Dorfgemeinschaft prägen das Ortsbild.
Trotz der naturnahen Lage ist Mauerbach hervorragend angebunden: In nur rund 30 Minuten erreichen Sie das Zentrum Wiens (Hütteldorf), während die umliegenden Gemeinden Purkersdorf und Gablitz zusätzliche Nahversorgungsmöglichkeiten bieten.

Infrastruktur
Mauerbach überzeugt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, die alle wesentlichen Bedürfnisse abdeckt:

Bildung
Neben einem Kindergarten und einer Volksschule bietet die Gemeinde familienfreundliche Betreuungsangebote. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten leicht erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten
Lokale Nahversorger sowie kleinere Geschäfte sorgen für eine gute Grundversorgung. Für größere Einkäufe oder spezielle Bedürfnisse stehen die Einkaufszentren in Purkersdorf oder Wien zur Verfügung.

Verkehrsanbindung
Die Gemeinde ist über die B1 (Westausfahrt) und die A1 (Westautobahn) gut angebunden. Öffentliche Busverbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an die Wiener U-Bahn und S-Bahn-Netze.

Freizeit und Kultur
Mauerbach ist ein Paradies für Erholungssuchende. Beliebte Ziele wie das Kartäuserkloster Mauerbach und diverse Wanderwege sorgen für kulturelle und aktive Freizeitmöglichkeiten. Regelmäßige Veranstaltungen und ein lebendiges Vereinsleben stärken das Gemeinschaftsgefühl.

NEBENKOSTEN SENKEN? Sparen Sie jetzt beim Erwerb Ihres neuen Eigentums die volle Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühr auf die ersten € 500.000.- pro Eigentümer. Weitere Informationen erhalten Sie unter: https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgeb%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html
---

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:
+ Vor- und Nachname
+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
+ Telefonnummer
+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Zu den Abgebern besteht ein persönliches und/oder wirtschaftliches Näheverhältnis.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	36.0 kWh /(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.83
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!