

**3001 Mauerbach | Helle 4-Zimmer Wohnung | 2 Bäder |
Balkon und Loggia | Garage**



Objektnummer: 6013/536

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3001 Mauerbach |
| Baujahr: | 2013 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 113,08 m ² |
| Nutzfläche: | 131,75 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 4,93 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 31,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83 |
| Kaufpreis: | 590.000,00 € |
| Betriebskosten: | 274,97 € |
| USt.: | 27,50 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

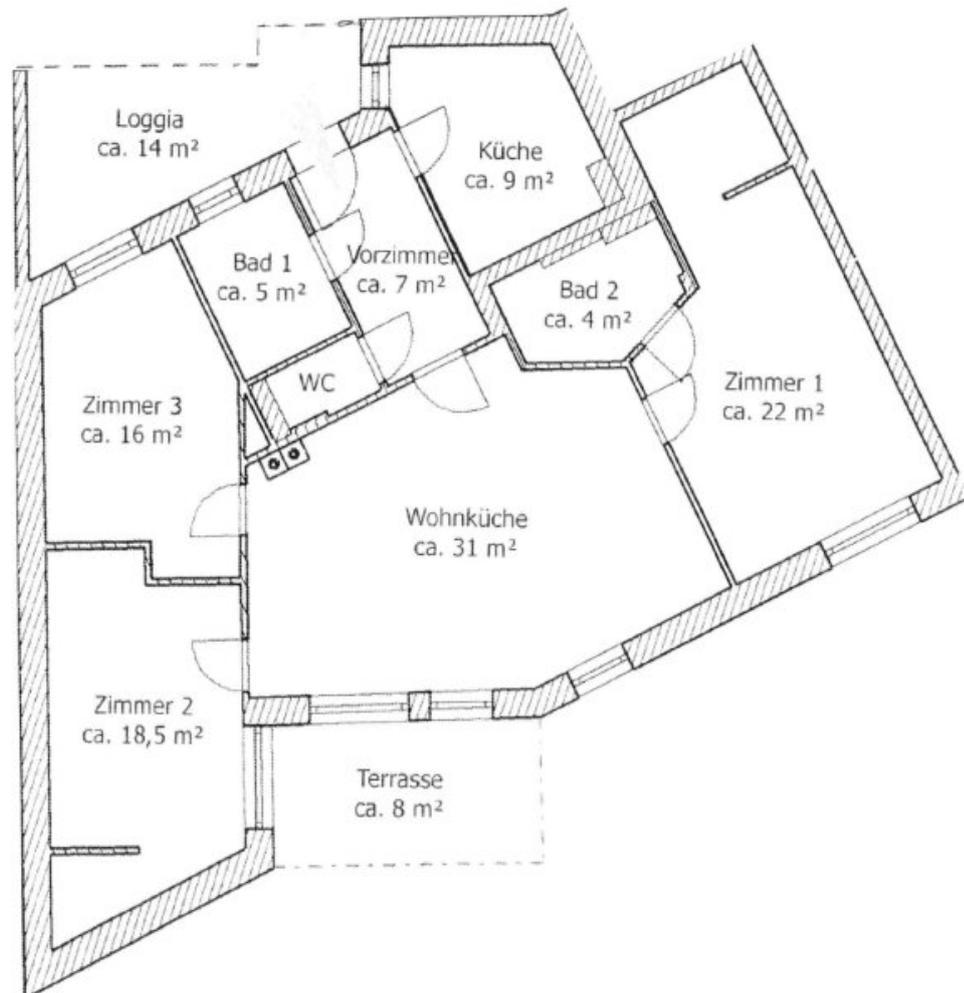
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Mauerbach, einer Marktgemeinde gleich an der Stadtgrenze zu Wien im westlichen Wienerwald.

Die Wohnung mit Balkon und Loggia befindet sich in einem modernen Neubau, der im Jahr 2013 errichtet wurde.

Ein paar Stufen oder mit dem Lift hinauf in den ersten Stock, schon betreten Sie Ihr neues Reich.

Ein Vorraum der bequem die Garderobe aufnimmt, rechts ein Badezimmer und eine Gästetoilette und geradeaus der Wohnbereich. Linkerhand geht's in die geräumige Küche, die modern und funktional gestaltet ist und ausreichend Platz für einen Frühstückstisch bietet. Geradeaus durch eine weitere Türe fällt der Blick ins Innere der Wohnung. Die verdiente Erholung wartet bereits dort in Form eines supergemütlichen Wohn-Esszimmers, das durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht einfängt und einen direkten Zugang zum Balkon ermöglicht.

Nebenan Schlafzimmer Nummer 1 mit Schrankraum und direktem Zugang zum Badezimmer mit Waschbecken und Dusche. Entgegengesetzt gibt es auch noch zwei weitere Zimmer. Diese bieten vielfältige Möglichkeiten und können als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden.

Die große Loggia vor dem Eingangsbereich rundet das Gesamtbild dieser Wohnung ab.

Aufteilung | Wohnfläche ca. 113 m² | Loggia ca. 14 m² | Balkon ca. 8 m²

- Vorraum
- Küche
- Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den ca. 4 m² großen Balkon
- Schlafzimmer mit Schrankraum und Duschbad, Waschbecken und Toilette
- Zwei weitere Zimmer

- Bad mit Wanne und Waschbecken
- Separate Toilette
- Loggia, die vor dem Wohnungseingang liegt
- Kellerabteil

Tiefgarage

Ihr Auto parkt gemütlich in der Tiefgarage. Hier haben Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug – bequem und wetterunabhängig.

Der Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage pro Monat

Wohnung: € 413,49

Garage: € 24,43

Lage und Infrastruktur

Mauerbach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung. Der umliegende Wienerwald bietet vielfältige Ausflugsmöglichkeiten; die Hohe Wand Wiese, bereits in Wien, auf der man Sommerrodeln, Schifahren und neuerdings auch auf eigenem Trail Mountainbiken kann.

Für Shopping bietet sich das in ca. 12 Minuten Fahrzeit gelegene Auhofcenter an und für den täglichen Einkauf der nahegelegene Billa-Supermarkt.

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at.

Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <10.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap