Großzügiges Haus mit Garten und Pool in ruhiger Lage von Mauerbach

Objektnummer: 6839

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,16 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.105,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	720.000,00 €

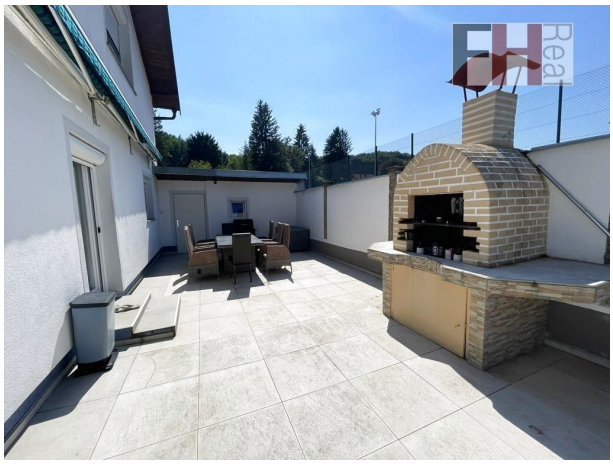
Provisionsangabe:

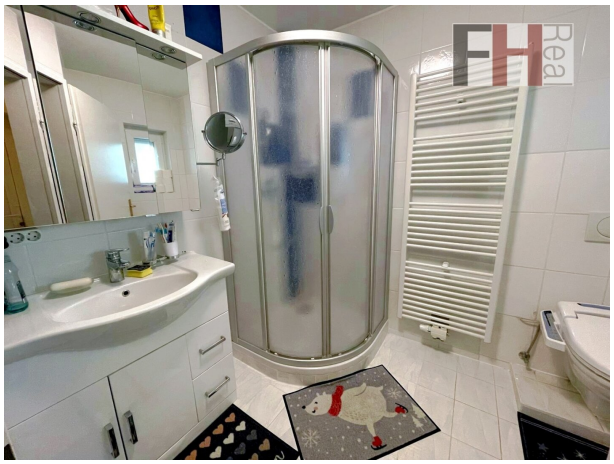
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

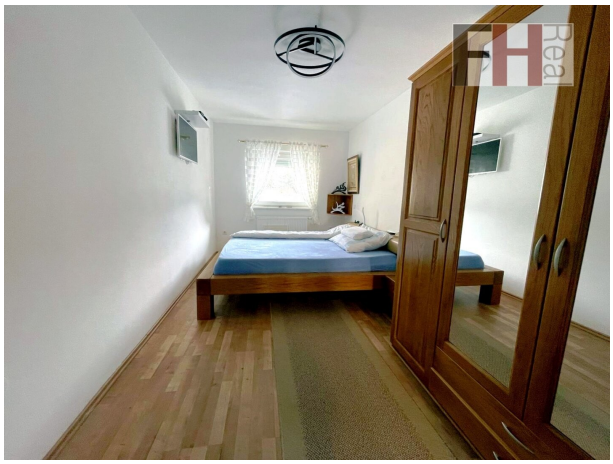
Ihr Ansprechpartner

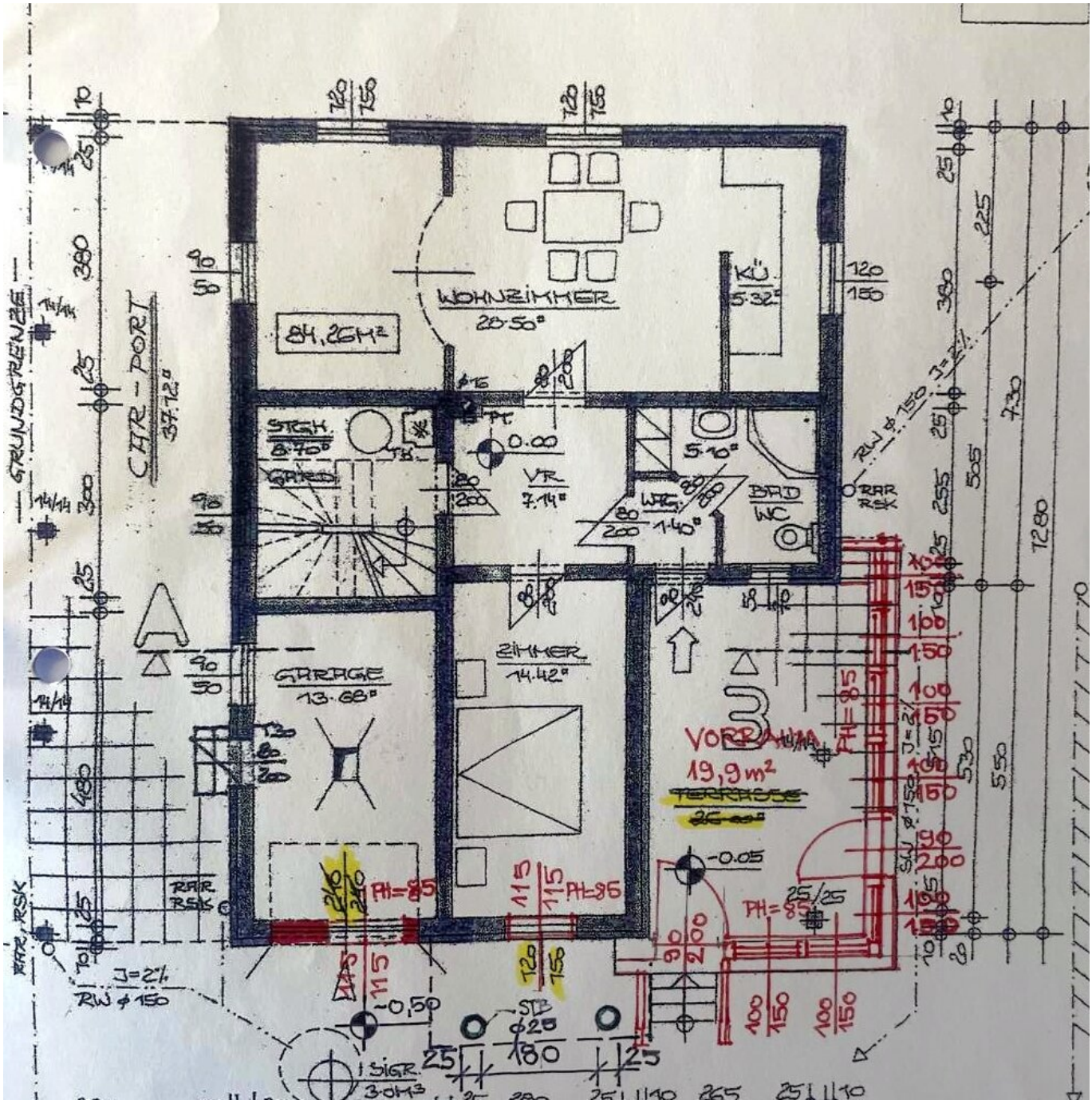
Erwin Sedlacek

FH-Real GmbH
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf



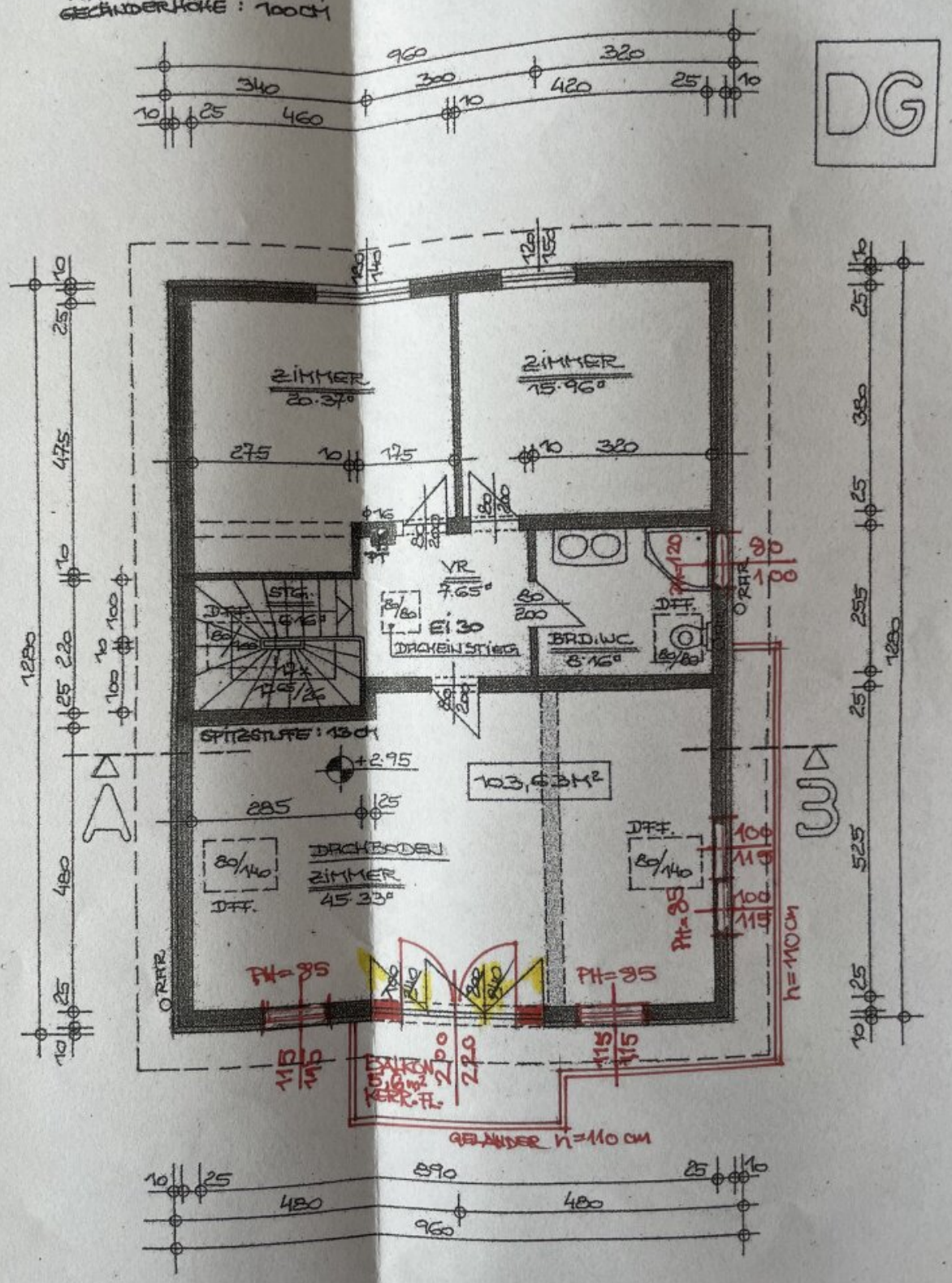





GRUNDGRENZE
CAR - PORT
37.72m²
84,26M²
WOHNZIMMER
28.50m²
KÜ
5.32m²
STGH.
8.40m²
GRRD.
VR
7.14m²
WC
1.40m²
BAD
WC
5.10m²
ZIMMER
14.42m²
GARAGE
13.68m²
VORRAUM
19,9m²
TERRASSE
25.00m²
PH=85
RAR
RSK
RW ϕ 150
J=2%
SIGR.
3.0M³
STB
ϕ25
180

Fussböden: Car-Port: Rasenbetonsteine im Sandbett
Wohnräume: Laminat
Nassräume, Stiege: Fliesen

PARAPETHÖHE : 90CM
GEÄNDERHÖHE : 100CM



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit großem, gepflegten Garten im Zentrum von Mauerbach.

Die Süd-Ost Ausrichtung des Hauses garantiert den ganzen Tag über ein sonniges, helles Wohngefühl. Die Lage ist im Mauerbacher Siedlungsgebiet nahe den Infrastruktureinrichtungen wie Busstationen, Supermärkten, Ärzte, einer Bäckerei, Schulen und Kindergärten. Das lt.Grundbuch rund 1238 m² große Grundstück liegt im Bauland Wohngebiet und beinhaltet ein Pool mit Solarbeheizung, weiters eine Grillstation bzw. ein eigenes Wellnesszentrum in Holzbauweise mit Sauna und Fitnessgeräten und Ruhezone.

Auf dem ebenen Grundstück steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus, welches mit einer Wohnfläche von komfortablen rund 166 m² auf zwei Ebenen für gehobenen Wohnkomfort sorgt. Das Haus wurde 2012 neu errichtet und sehr hochwertig ausgestattet. Die untere Wohnebene umfasst einen Vorraum, der zugleich ein Wintergarten ist, weiters 2 Schlafzimmer, einen großzügiger Ankleideraum, ein Badezimmer mit Dusche und einen Wohn- und Speisebereich (ca.30m2) mit einer hochwertigen, offenen Küche.

Eine Stiege führt vom Flur direkt in das Obergeschoß. Von dort erreicht man einen sehr großen Wohnbereich mit einer eigenen Küchenzeile. Eine ca.10m2 Terrasse mit Blick in den Garten ist vom Wohnraum begehbar. 2 großzügige Schlafzimmer, zentral begehbar und ein luxuröses Badezimmer mit 2 Handwaschbecken und einem Eck-Wirlpool runden das Angebot positiv ab.

Sollte einmal Bedarf an zusätzlichen Schlafräumen bestehen, könnte im Obergeschoß der große Wohnraum ohne wesentlichen Aufwand mit einer Wand abgegrenzt und somit eine drittes Schlafzimmer geschaffen werden.

Im gesamten Haus wurden hochwertige, versperrbare Kunststofffenster verbaut, die noch zusätzlich mit Fliegengittern ausgestattet wurden. Die Böden sind durchgängig mit Parkettböden oder keramischen Belegen ausgestattet.

Die Fußbodenheizung wird von einer zentralen Gastherme mit Wärme versorgt. Selbstverständlich ist das Grundstück an die öffentliche Wasserversorgung und das Kanalnetz angeschlossen.

Für zusätzlichen Stauraum und Platz, auch für 2 große KFZ, sorgt ein rund 25 m² großer Carport mit anschließendem Holzverschlag und zusätzlichem Stauraum. Weiters ist die Einfahrt von der Straße aus durch ein elektrisch, funkgesteuertes angetriebenes Tor erreichbar.

Der große Garten mit ca.1100m2 ist sehr liebevoll mit einem Brunnen und diversen

Accessoires für Blumen/Grünpflanzen etc. gestaltet. Weitere Möglichkeiten zum Verstauen bzw. auch für eventuelle Feste steht eine überdachte Sitzmöglichkeit mit Bar zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass das Grundstück in der Hochwassergefahrenzone liegt.

Hochwasserabflussbereiche und Gefahrenzonen:

Hochwasserabflussbereiche sind jene Flächen, die bei verschieden großen Hochwässern überflutet werden. Meistens werden die Abflussbereiche für 30-, 100- und 300-jährliche Hochwässer dargestellt. Das sind Hochwasserereignisse, die statistisch alle 30/100/300 Jahre auftreten können. Ein 30-jährliches Hochwasser hat eine geringere Wassermenge und damit eine kleinere Überflutungsfläche als ein 100-jährliches Hochwasser.

Bei Wildbächen werden gefährdete Flächen durch rote und gelbe Gefahrenzonen dargestellt.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne telefonisch **Herr Erwin Sedlacek Tel. 0664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: **office@fh-real.a**t

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
U-Bahn <8.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap