

**Drei Zimmer Etagenwohnung mit 70,49 m² Garten, Balkon
und Terrasse in Untermauerbach in absoluter
Grünruhelage!**



Objektnummer: 5493

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	70,49 m ²
Keller:	6,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.589,91 €
Kaltmiete (netto)	1.178,00 €
Kaltmiete	1.445,37 €
Betriebskosten:	189,87 €
USt.:	144,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



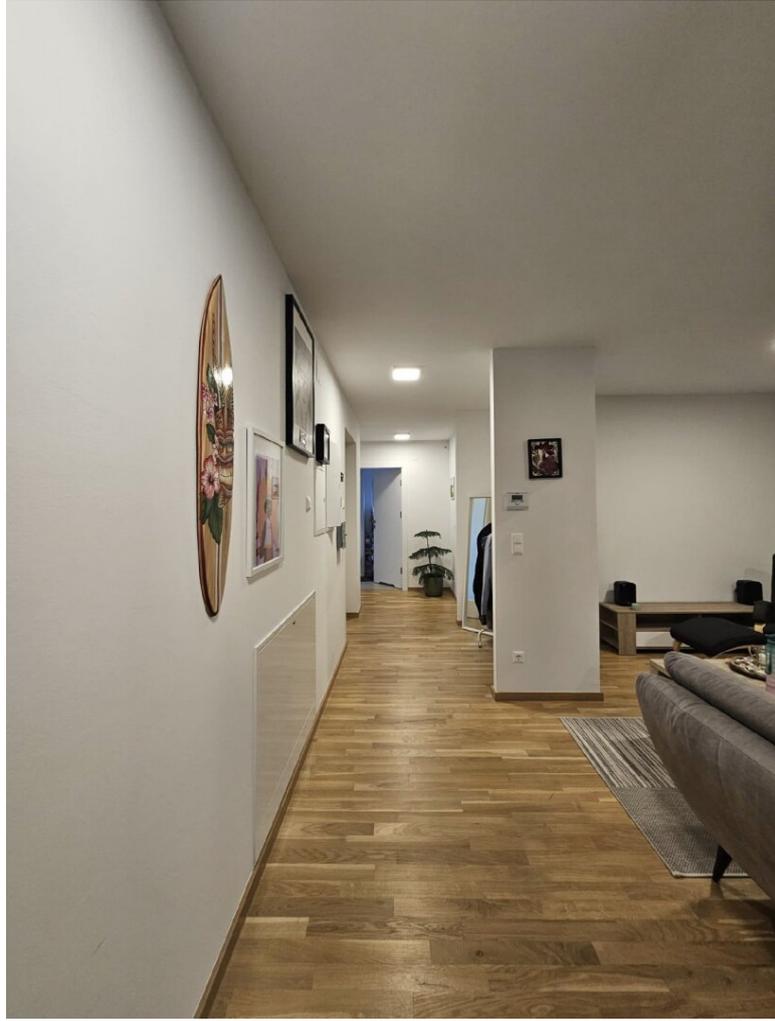




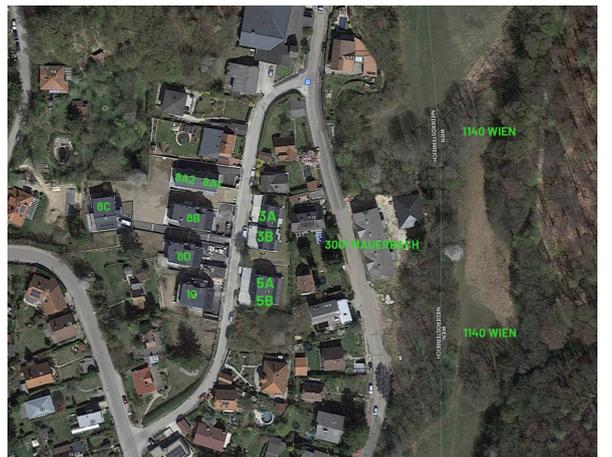




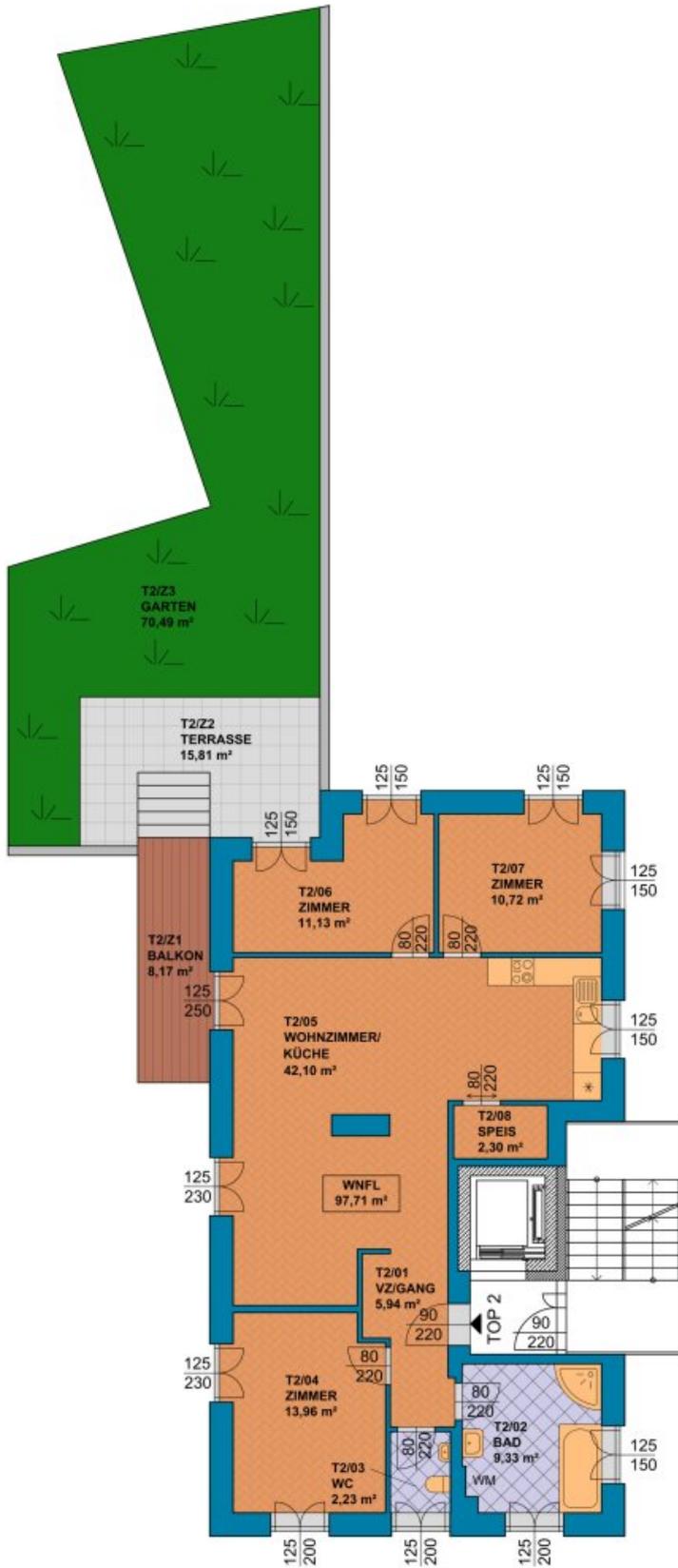




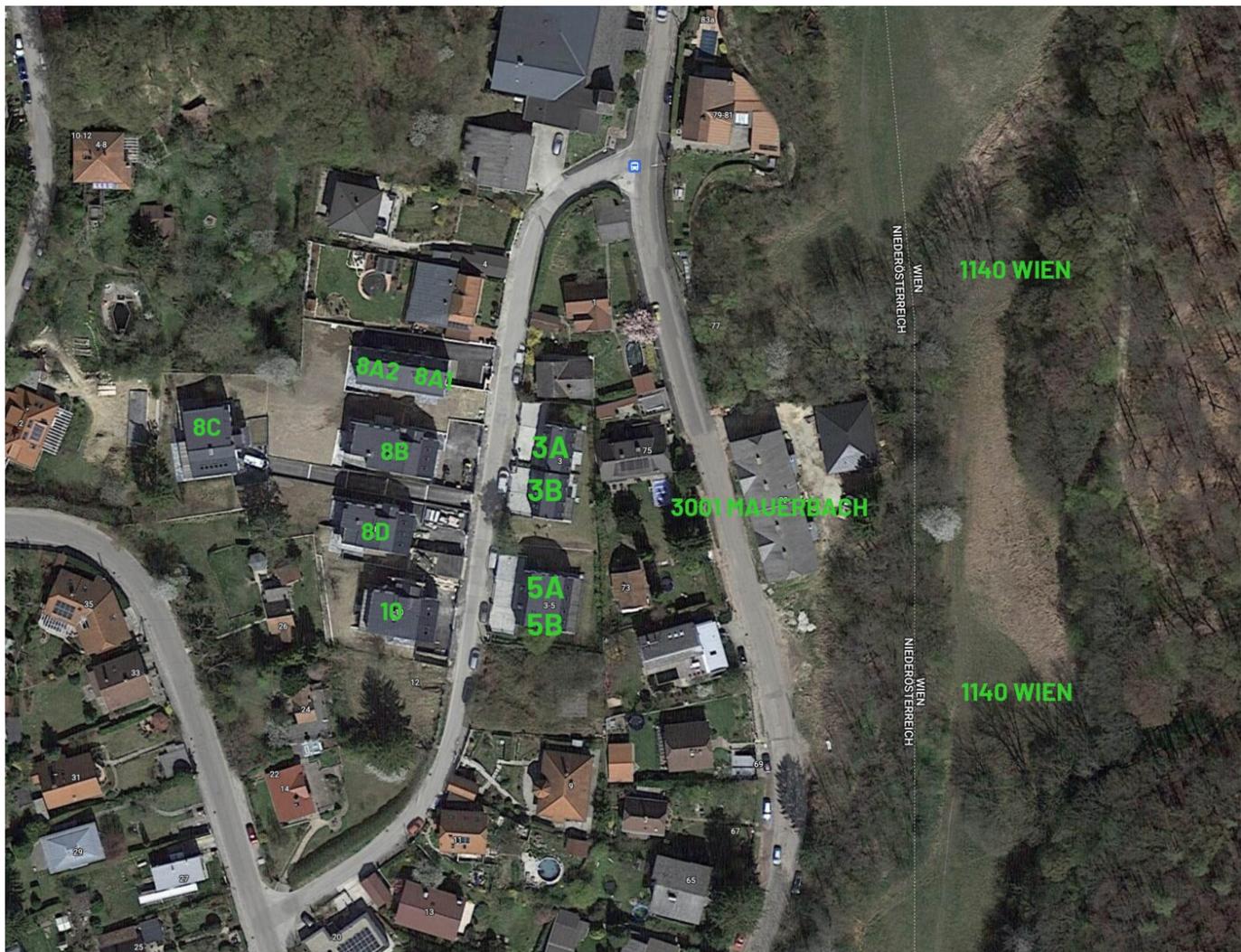




Adresse
Talgasse 8d / Top 2,
3001 Mauerbach



WM...Waschmaschinenanschluss



1140 WIEN

WIEN
NIEDERÖSTERREICH

3001 MAHONYASH

1140 WIEN

WIEN
NIEDERÖSTERREICH

Objektbeschreibung

Etagenwohnung mit 70,49 m2 Garten in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 8D Top2

+ 3001 Mauerbach / Talgasse

+ NEUBAU, 2022 errichtet

+ 3 Zimmer, 97,71 m² Wohnnutzfläche, 8,17 m² Balkon, 15,81 m² Terrasse, 70,49 m² Garten

+ Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe

+ Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe

+ 2 Parkplätzen vor der Tür

+ sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Etagenwohnung in Untermauerbach welche 2022 neu errichtet wurde. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **97,71 m²**. Die Wohnung verfügt ausserdem über einen 8,17 m² großen Balkon, eine 15,81 m² Terrasse und einen 70,49 m² großen Garten.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein Eingangsbereich
- eine 42,10 m² große Wohnküche mit Ausgang zum 8,17 m² großen Balkon und 70,49 m² großen Garten
- ein 13,96 m² großes Schlafzimmer
- ein 11,13 m² großes Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Ausgang zur 15,81 m² großen Terrasse
- ein weiteres 10,72 m² großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- eine Speisekammer

Ein **Garagenplatz** und ein **Autoabstellplatz** sowie ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant.

Kosten und Mietdauer:

Gesamtkosten pro Monat: **1.598,11 Euro** inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Garagenplatz

exkl. Heizkosten und Warmwasser werden je nach Verbrauch verrechnet (Akonto 180 Euro)

Kaution: 6.500 Euro

Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Ab 01. Dezember 2025 beziehbar!

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnsiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich 4,5 km entfernt und ist der Bahnhof Hadersdorf (Schnellbahn 50) im 14. Wiener Gemeindebezirk. Supermärkte, Billa und Spar befindet sich auf der Hauptstraße in Mauerbach. Der nächstgelegene Kindergarten und die Volksschule sowie die nächste Apotheke befinden sich ebenfalls in Mauerbach, 4 Autominuten entfernt. Das Einkaufszentrum Auhof und die A1 Westautobahn ist in 10 Autominuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 450, Bus 458, Bahnhof Hadersdorf in 4,5 km erreichbar, Schnellbahn S50 Richtung U4 Hütteldorf, U3,U6 Westbahnhof

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap