

Wienerwald Südhang: Einfamilienhaus mit Potenzial in Mauerbach an der Stadtgrenze Wiens (2 km)



Haus im Wienerwald

Objektnummer: 5998/569

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	117,00 m ²
Gesamtfläche:	611,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	476,00 m ²
Kaufpreis:	480.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



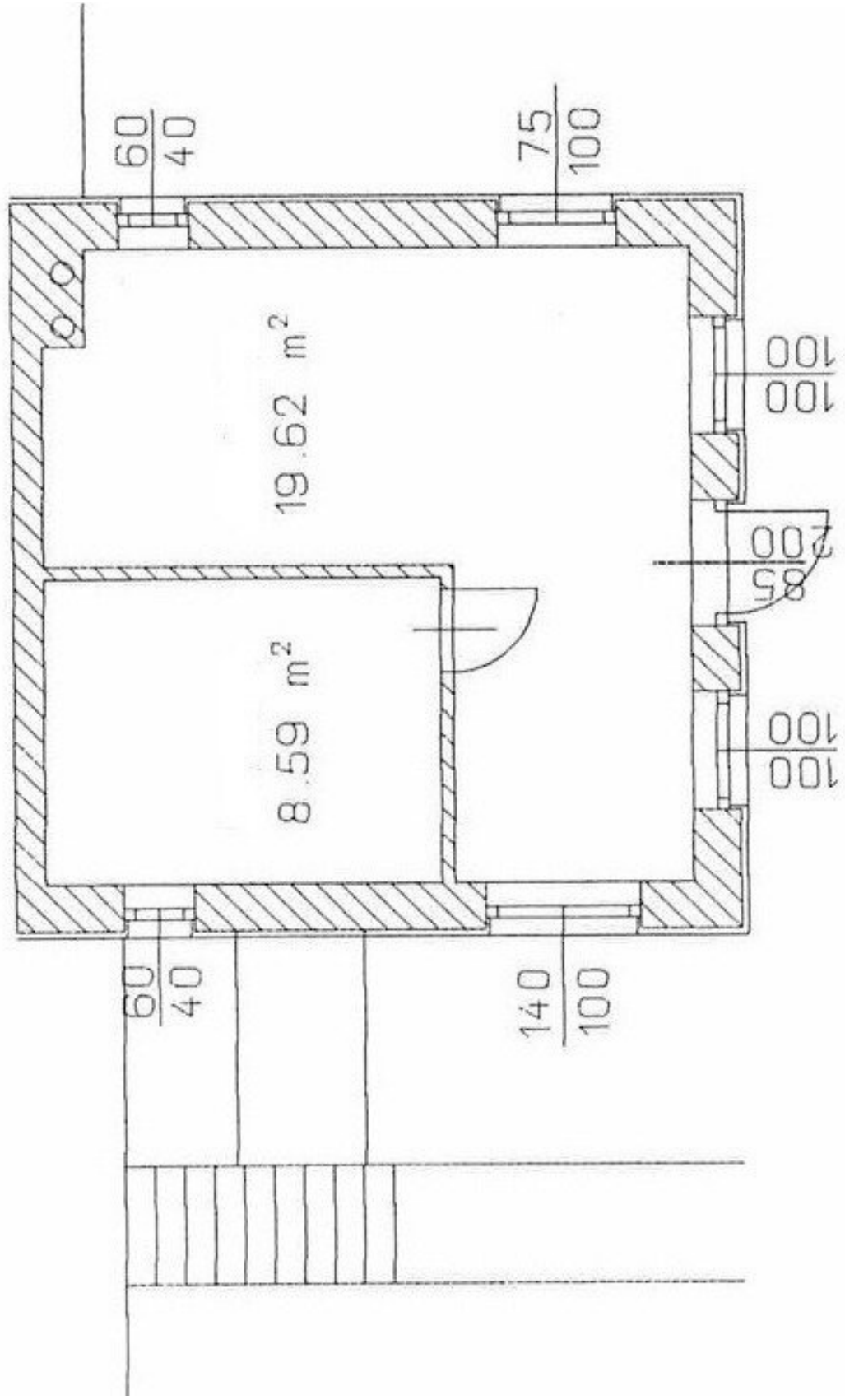


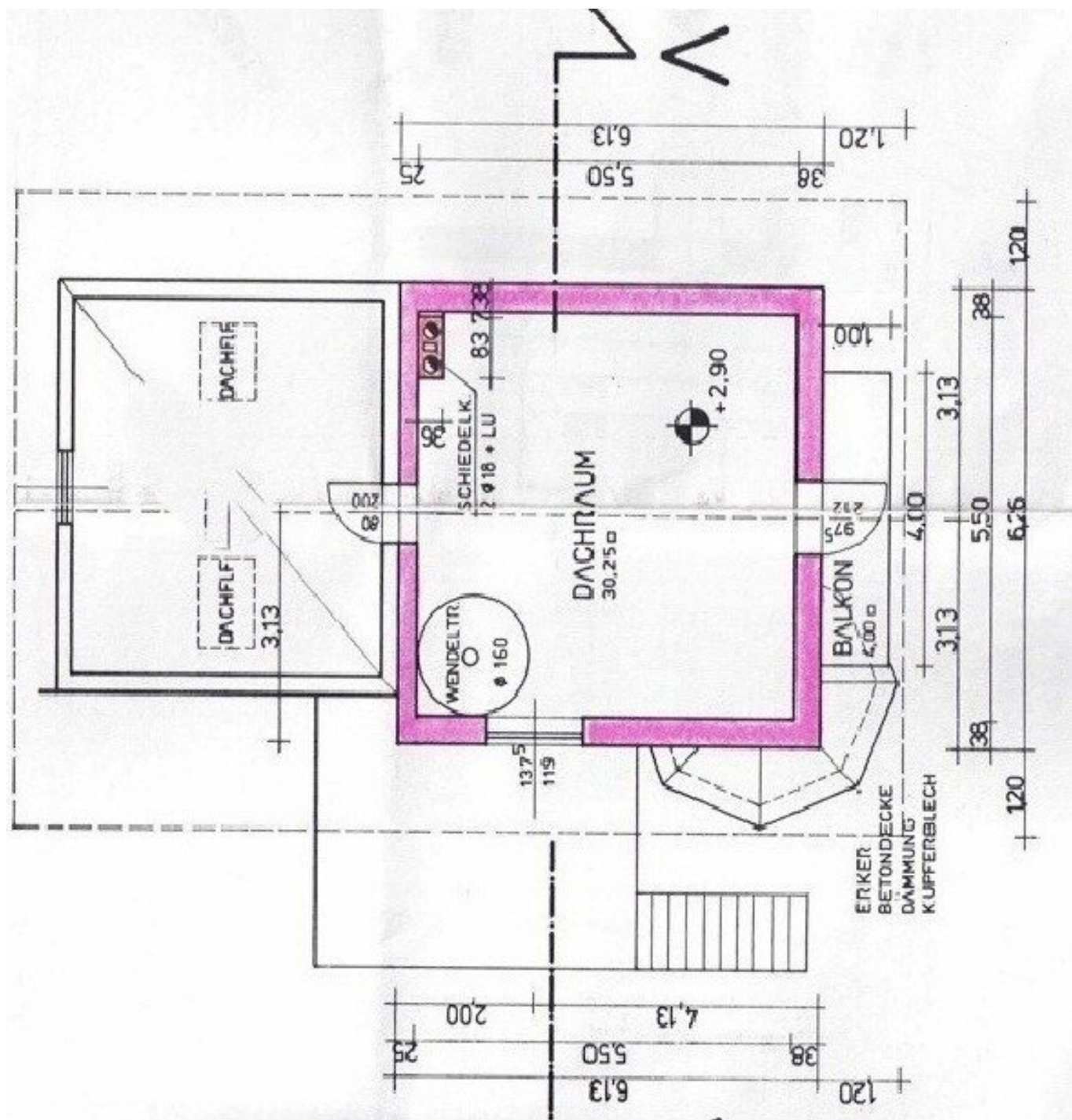




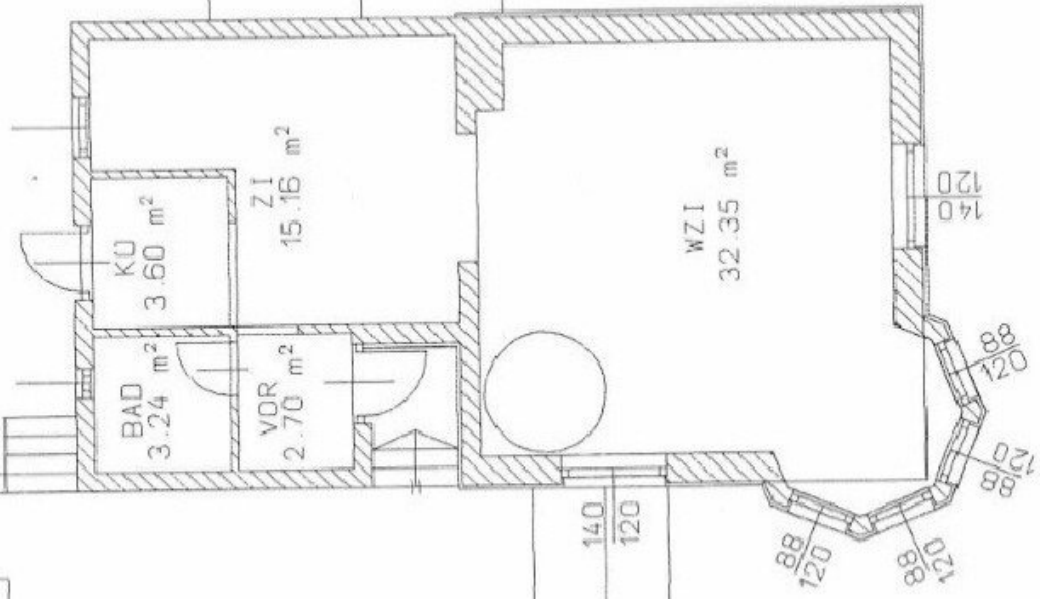


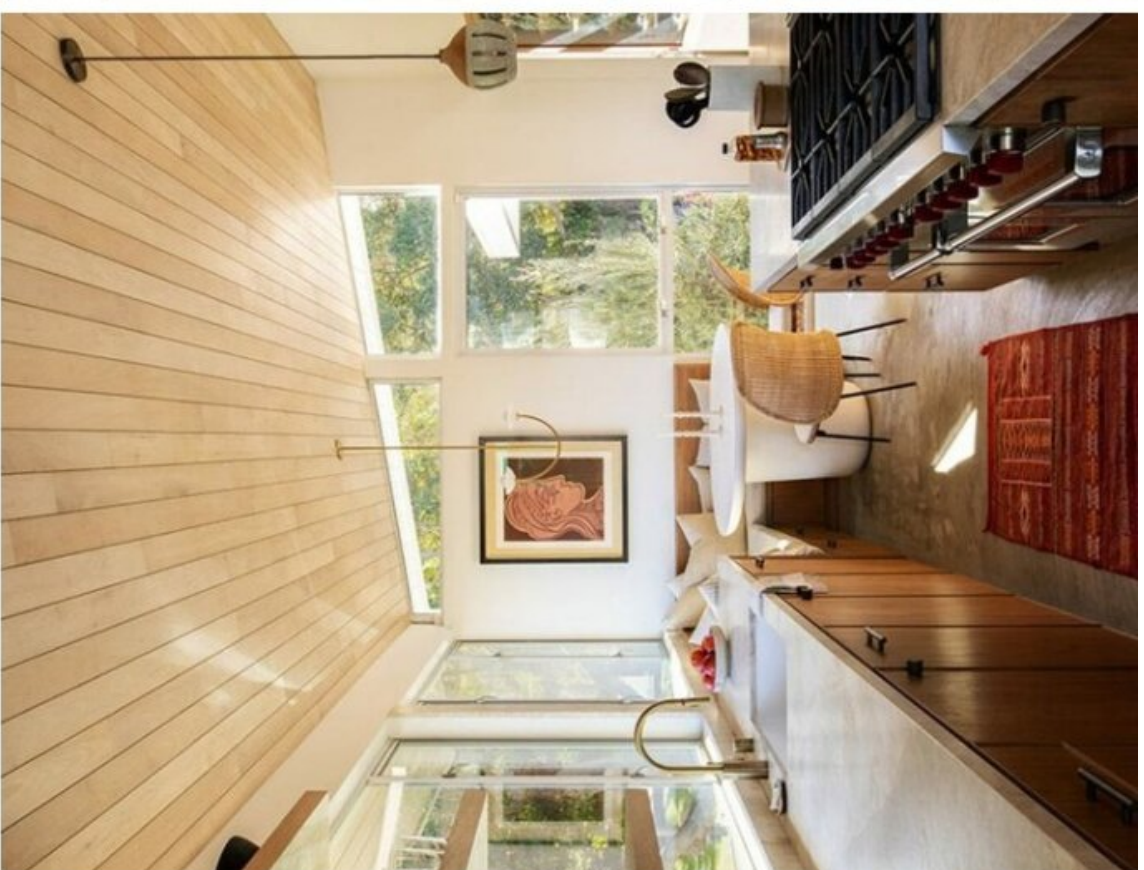
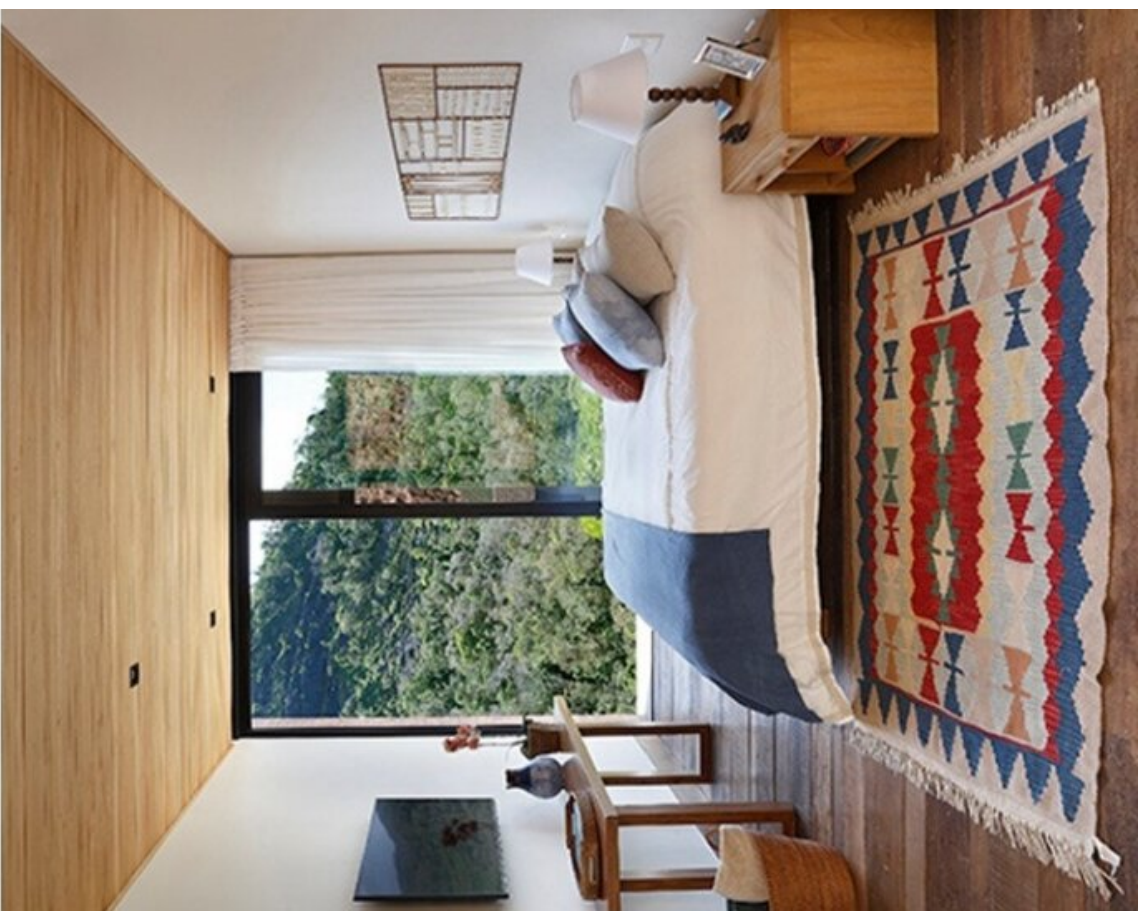
GARTENGESCHOSS
mit separatem Eingang





ERDGESCHOSS







Objektbeschreibung

Einfamilienhaus auf 3 Ebenen in einer sensationellen Lage direkt am Waldrand des Wienerwaldes.

Es bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und liegt in einer Sackgasse in absoluter Ruhelage.

- **Gesamtfläche: 611qm**
- **Gärten: 476qm**
- **verbaute Fläche: 135qm**

1. Gartengeschoß (ca 29,1 qm):

Sommerküche und Zimmer mit eigenem Eingang und Terrasse, beispielsweise als Einliegerwohnung adaptierbar.

2. Wohnebene (56,95 qm):

Wohnraum mit Erker und Kamin (32,25 qm), Zimmer (15,16 qm), Bad (3,24 qm), Vorraum (2,7 qm), Küche (3,6 qm) mit Zugang zur Gartenterrasse.

3. Dachgeschoß (30,25 qm):

2 große Zimmer mit einem Balkon und einer Terrasse (4qm und 14qm).

- **Sanitäranlagen, Küche:** modernisierungsbedürftig, aber funktionsfähig.
- **Heizung:** Deckenheizung (Elektropaneele) und Kamin im Wohnzimmer
- **Garage:** für 2 Autos

Es besteht die Möglichkeit des Zu- und Ausbaues, wofür es bereits eine Architektenstudie gibt, die auf Wunsch übermittelt werden kann.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Wien:

Die Liegenschaft liegt an der Wiener Stadtgrenze und eignet sich für Naturliebhaber und Ruhesuchende, für die es wichtig ist in Wien Nähe zu sein ohne lange Pendlerstrecken. Zum Bus 49 B sind es ca 1,5 km, zur S50 Station Hadersfeld sind es 5,5km.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap