

**ERSTBEZUG! Eigenheim mit 189 m² in
Ziegelmassivbauweise in ruhiger Grünruhelage in
Wiennähe!**



Objektnummer: 5510

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,07 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	80,87 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



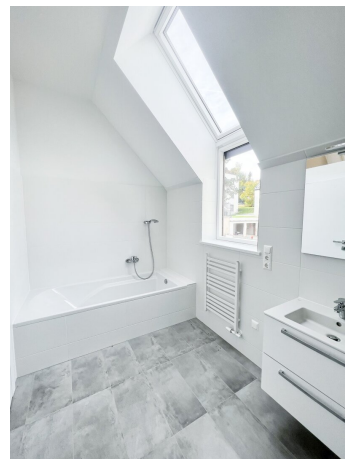
Peter Bigus



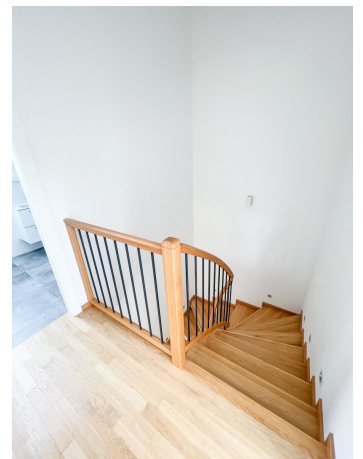














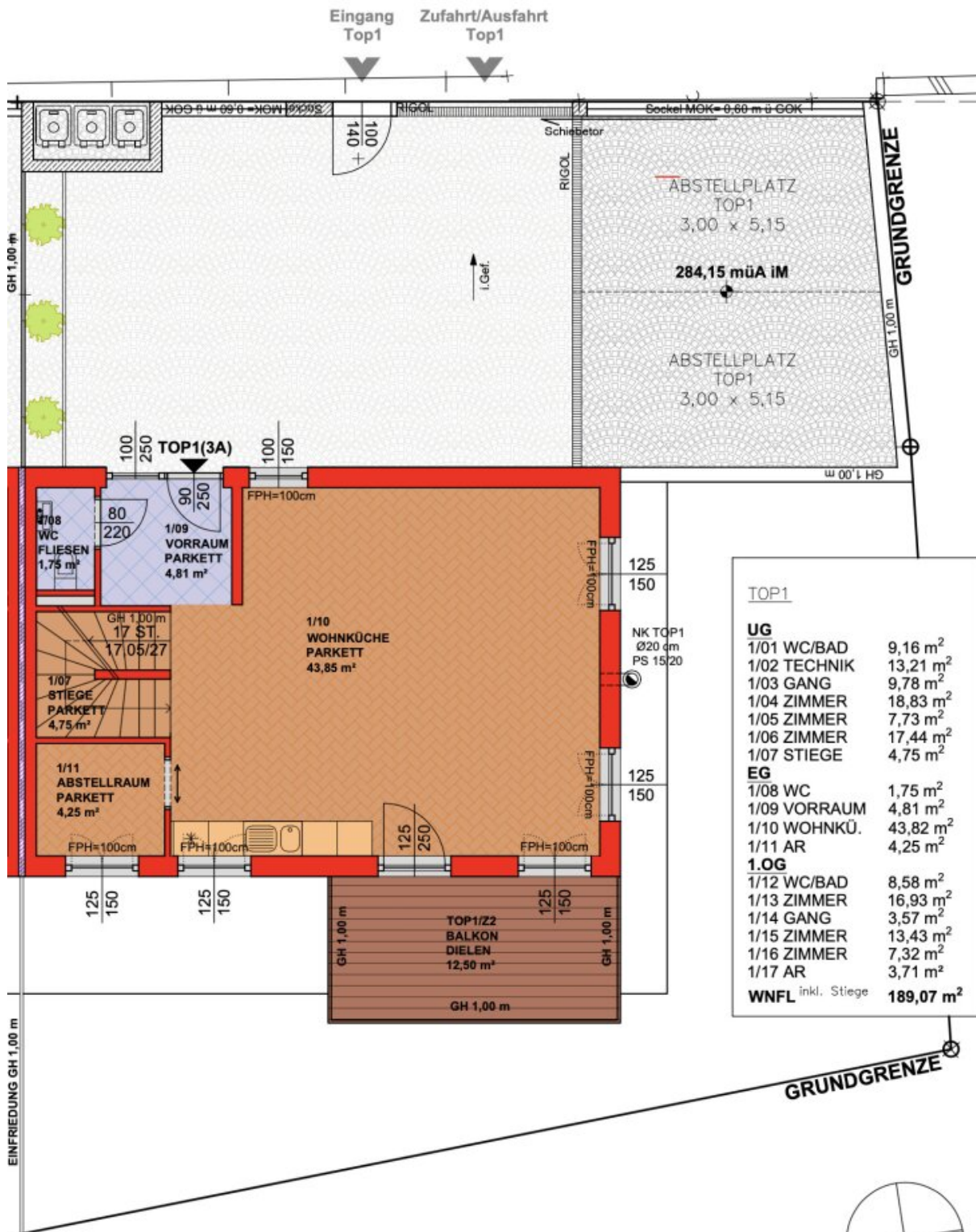








Leliwa

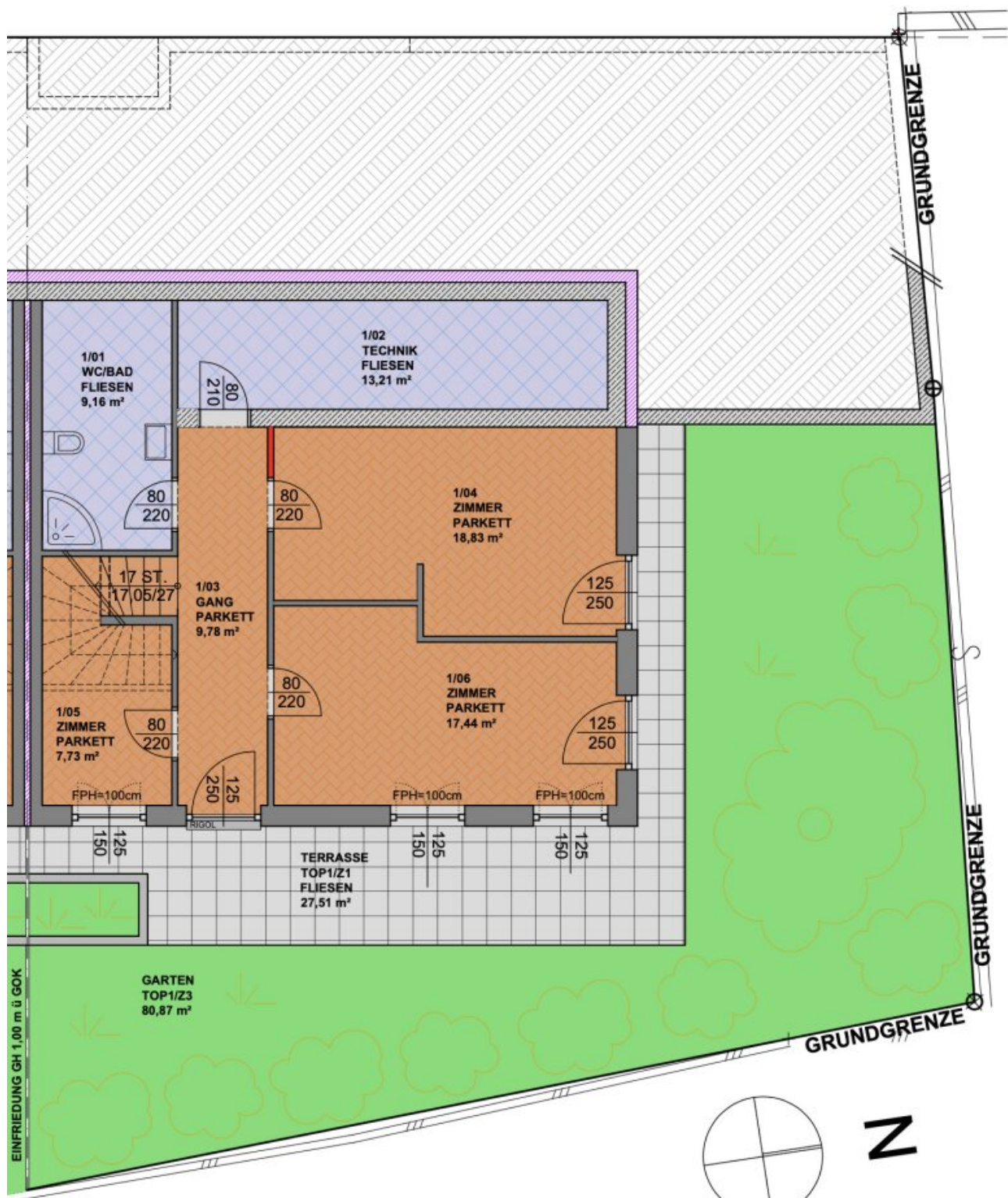


TOP1

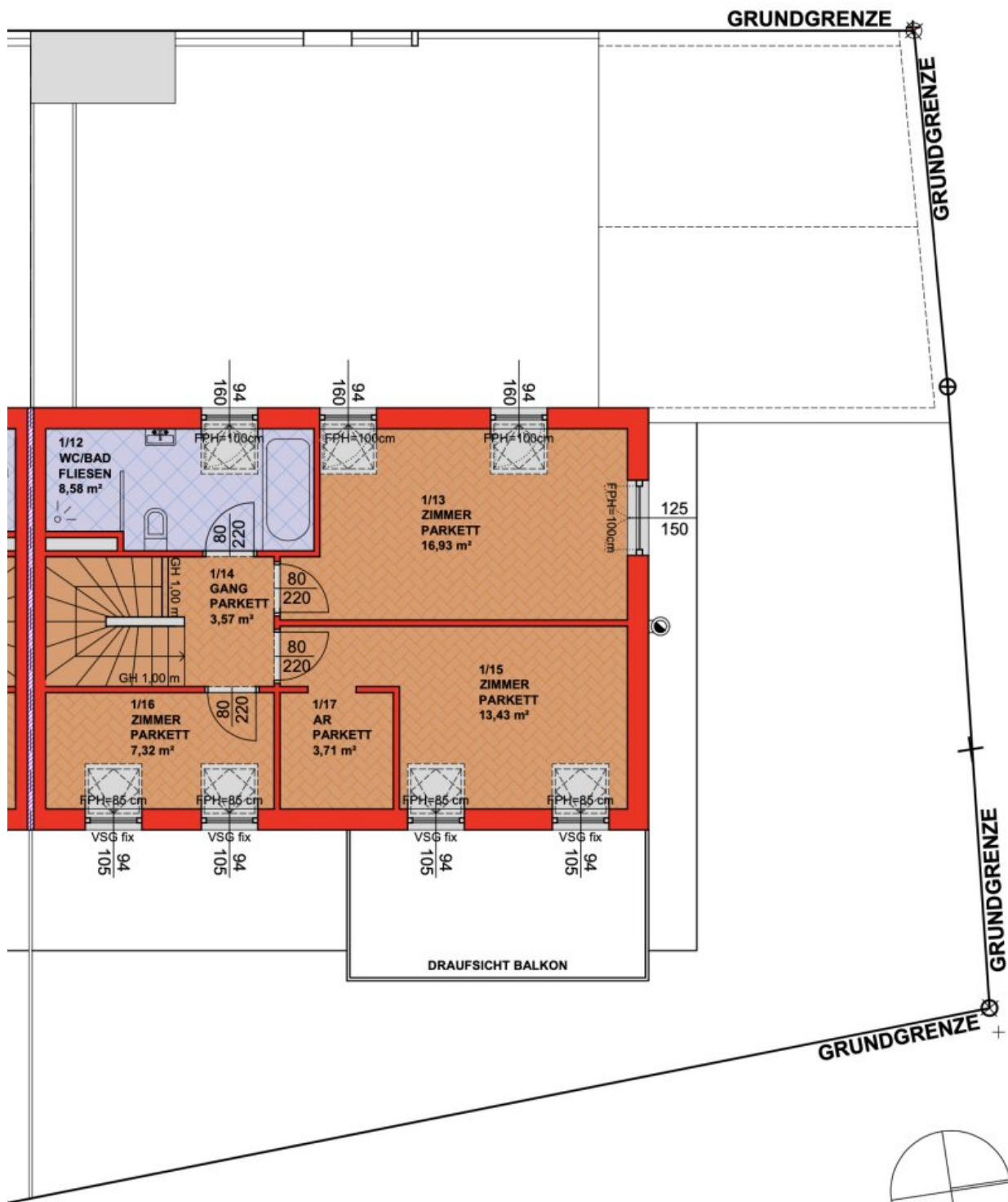
UG	
1/01 WC/BAD	9,16 m ²
1/02 TECHNIK	13,21 m ²
1/03 GANG	9,78 m ²
1/04 ZIMMER	18,83 m ²
1/05 ZIMMER	7,73 m ²
1/06 ZIMMER	17,44 m ²
1/07 STIEGE	4,75 m ²
EG	
1/08 WC	1,75 m ²
1/09 VORRAUM	4,81 m ²
1/10 WOHNKÜ.	43,82 m ²
1/11 AR	4,25 m ²
1.OG	
1/12 WC/BAD	8,58 m ²
1/13 ZIMMER	16,93 m ²
1/14 GANG	3,57 m ²
1/15 ZIMMER	13,43 m ²
1/16 ZIMMER	7,32 m ²
1/17 AR	3,71 m ²
WNFL inkl. Stiege	189,07 m²



N



UG M 1:100





Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 3A

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen vor der Tür
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + Schlüsselfertig plus, inklusive Küche, Badezimmersausstattung und Zentralstaubsauger
- + 5 Zimmer, 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** auf einem Eigengrund in Untermauerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **189,07 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 80,87 m² groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 59,41 m²:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 43,85 m² große Wohnküche mit Ausgang zum 12,50 m² großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum/ Speisekammer

Im 76,15 m² großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein **18,83 m²** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 27,51 m² großen Terrasse und

88,87 m2 großen Garten

- ein weiteres zirka **17,44 m2** großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Toilette und Platz für eine Sauna
- ein 13,21 m2 großer Technikraum mit 375 Liter Warmwasserspeicher und Zentralstaubsauger

Im 53,54 m2 großen Obergeschoss:

- ein **13,43 m2** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein Abstellraum bzw. Garderobe
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette
- ein weiteres 16,93 m2 großes Schlafzimmer

Es sind **2 Autoabstellplätze** vorhanden. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert. Der genannte Kaufpreis von 799.000,- Euro versteht sich **schlüsselfertig** inklusive Küche. Die Anschliessungskosten sind bereits bezahlt.

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

Kaufpreis schlüsselfertig: 799.000,-

Vertragserrichtung: Dr. Wirrer, Laudongasse 20/2, 1080 Wien

Provision: 3% zzgl. MwSt

Verfügbare Einheiten:

Haus 3A: 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² Garten

Haus 3B: VERKAUFT

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 oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.500m
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