

**Ein/Zweifamilienhaus * teilweise renoviert * direkt am Wald
gelegen * Ruhelage**



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 6547/4114

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gottfriedweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1932
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

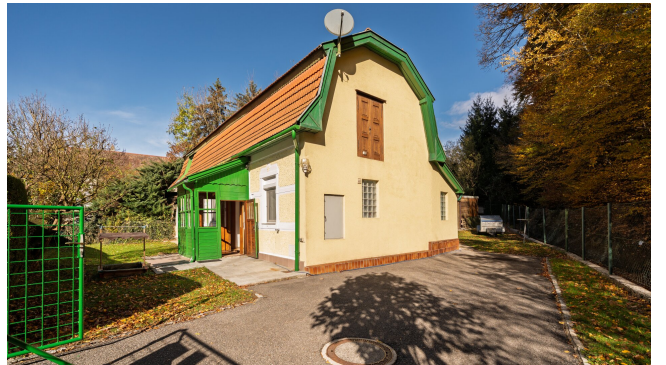
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



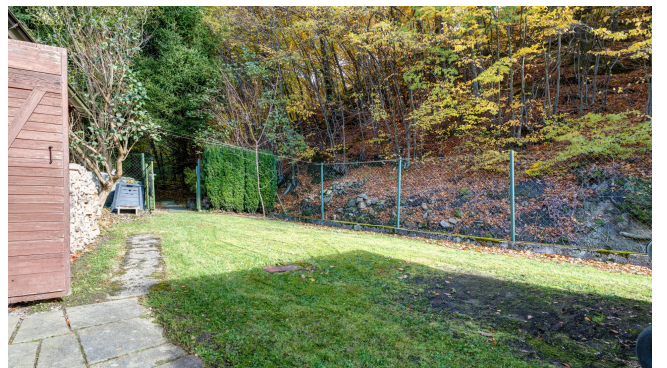
Rene Sezgin

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld







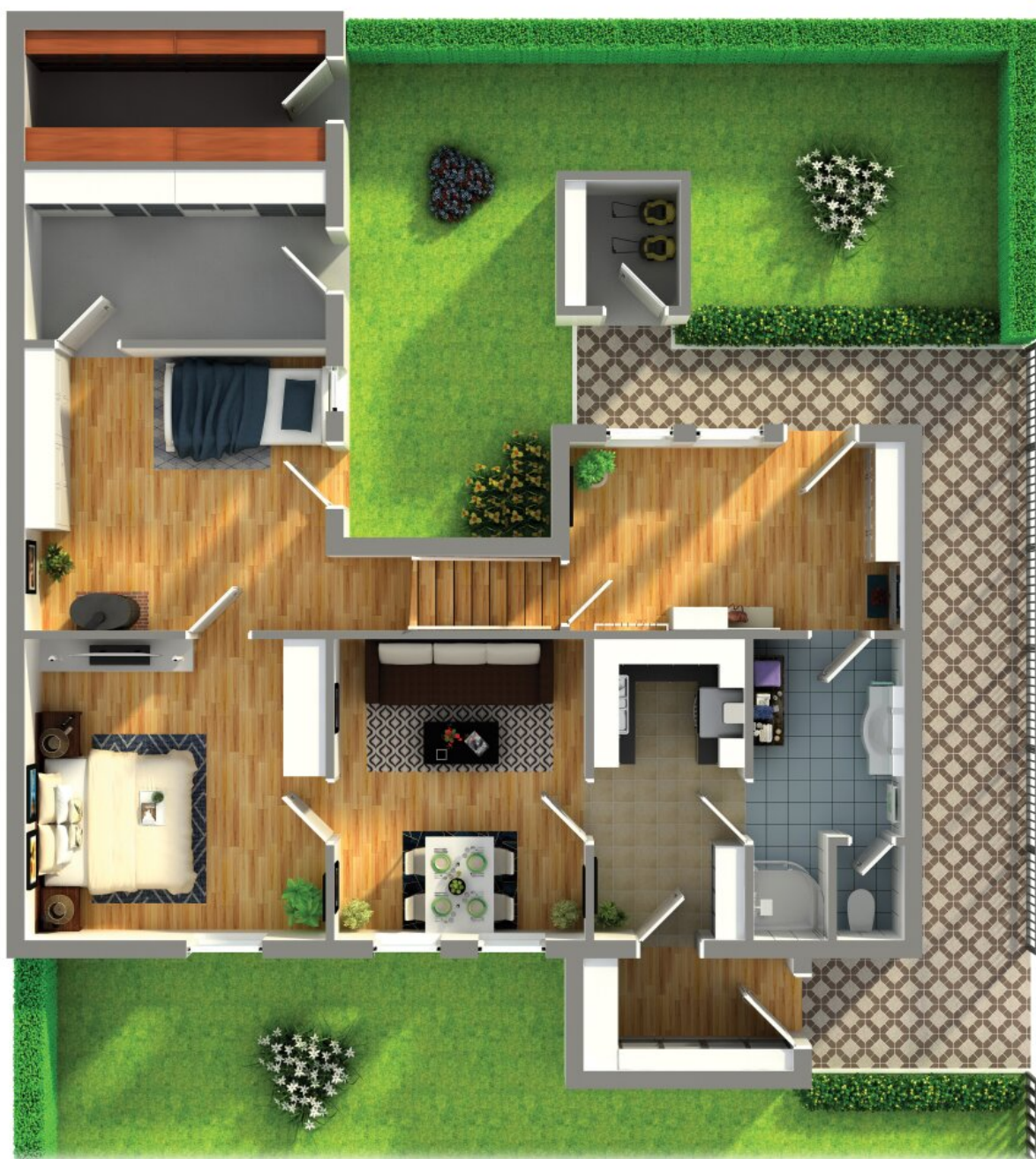
















Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **teilrenoviertes Ein/Zweifamilienhaus**

bestehend im Erdgeschoß aus: Windfang, Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer

im Obergeschoß bestehend aus: Vorraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer

- **Grundfläche** rund **622 m²**,

- **Maße: 18,5m Breite x 32m Tiefe (gerundet) - Baugrundstück**

- Flächenwidmungsplan im Anhang

- **Gasbrennwertgerät sowie Festbrennstoffofen** per Radiatoren

- Strom, Wasser, Gasanschluss, Kanal am Grundstück

- Nebengebäude (2 Abstellräume, welche man nach Belieben nutzen könnte)

- **Einfahrt auf das Grundstück möglich**

- An der **Hinterseite des Grundstückes** gelangen Sie direkt in den **Wienerwald**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Grundstück liegt am Waldrand einer ruhigen Hausgegend in 3001 Mauerbach und überzeugt durch die idyllische Ruhelage.

Im Windfang angekommen steht Ihnen geradeaus die Küche, linkerhand das Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie ins Bad sowie WC und weiters in einen weiteren Vorraum von welchen Sie in das Obergeschoß gelangen.

Im Obergeschoß steht Ihnen linkerhand ein großer Raum (zum ausbauen) zur Verfügung. Geradeaus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer von welchen Sie links und rechts in jeweils ein Zimmer gelangen.

Abgerundet wird diese Liegenschaft mit einem Nebengebäude, einer Werkstatt sowie einer Gartenhütte.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über ein Gasbrennwertgerät mittels Radiatoren

Infrastruktur:

Nahversorger (Spar, Billa), Ärzte, Schulen, Kindergarten sind in unmittelbarer Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu Wienerwald - ist es auch idealer Ausgangspunkt für verschiedenste Freizeitaktivitäten (Schwimmen, Spazieren, Radfahren, uvm.)

Binnen 12 Minuten erreichen Sie das Auhofcenter - welches sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bietet.

Verkehrsanbindung:

Bus 450: Hütteldorf (U4, Zuganbindung) - Mauerbach - Mauerbach Volksschule

Bus 451: Hütteldorf (U4, Zuganbindung) - Purkersdorf - Mauerbach - Sieghartskirchen

Mit dem Auto:

Binnen 12 Minuten erreichen Sie die Anschlussstelle Westautobahn A1 (Auhofcenter)

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.750m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.750m
Kindergarten <2.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <500m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <8.500m
U-Bahn <9.000m
Bahnhof <5.000m
Flughafen <9.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap