ERSTBEZUG! Doppelhaushälfte mit 170 m2 Wohnfläche in ruhiger Wohnlage mit Grünblick!

Objektnummer: 5521

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

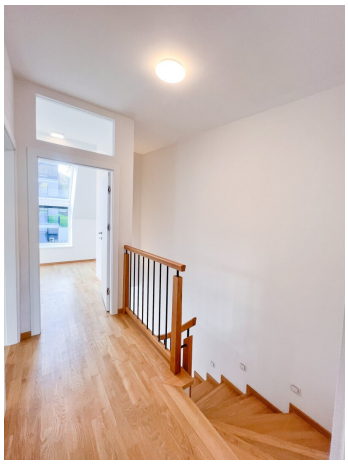
Zahlen, Daten, Fakten

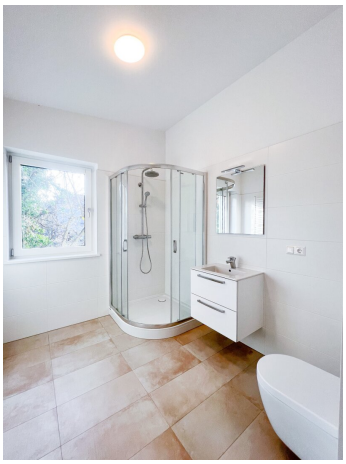
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,19 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,70 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	2.489,30 €
Kaltmiete (netto)	2.093,00 €
Kaltmiete	2.263,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	226,30 €

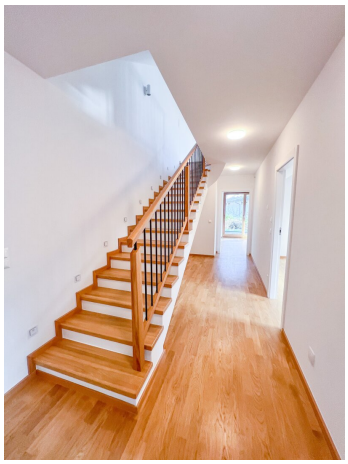
Provisionsangabe:

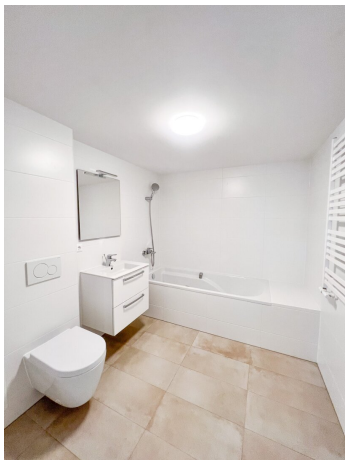
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

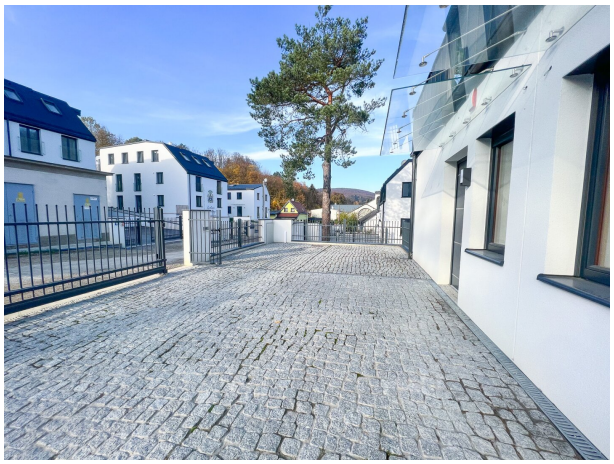
Ihr Ansprechpartner





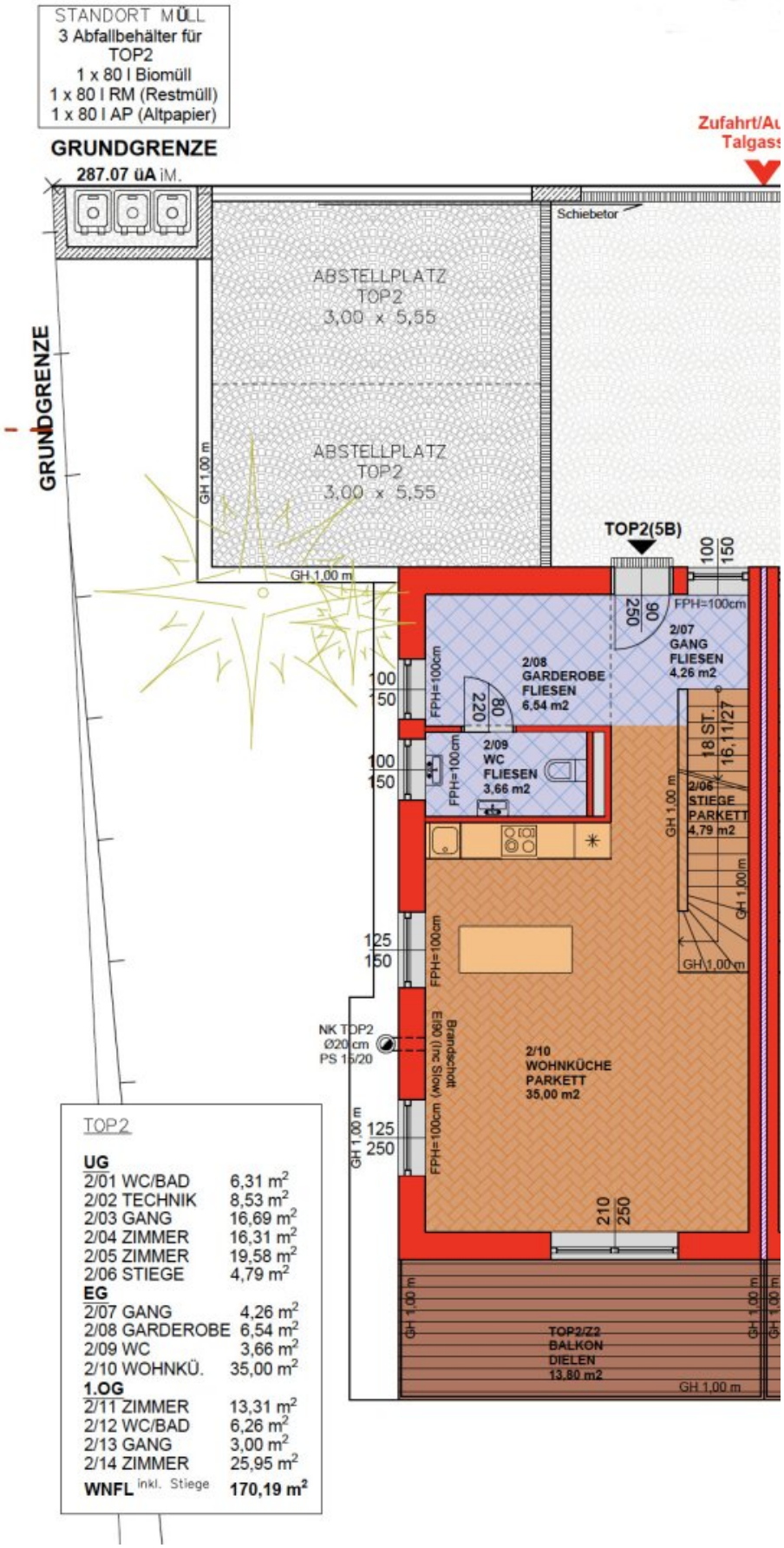


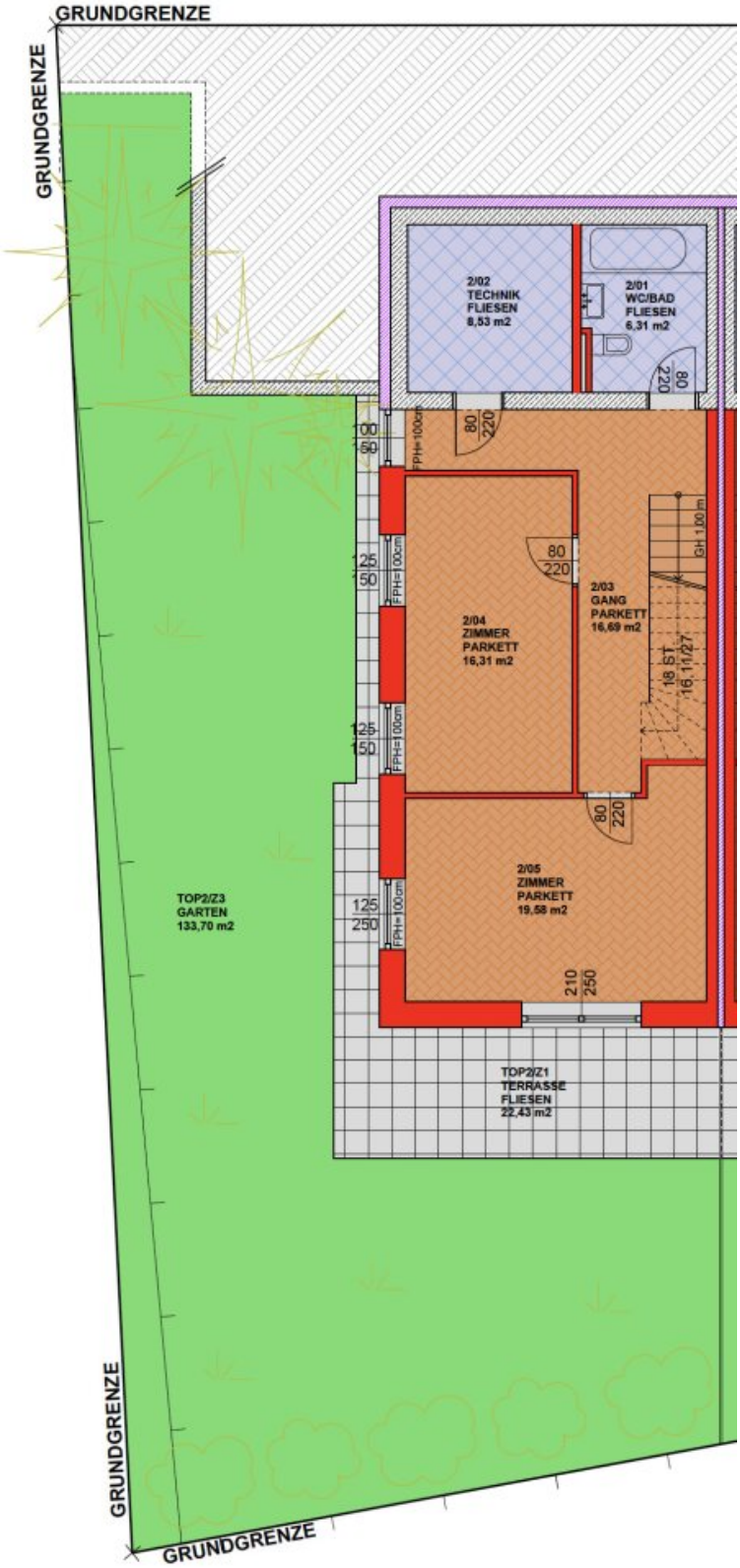


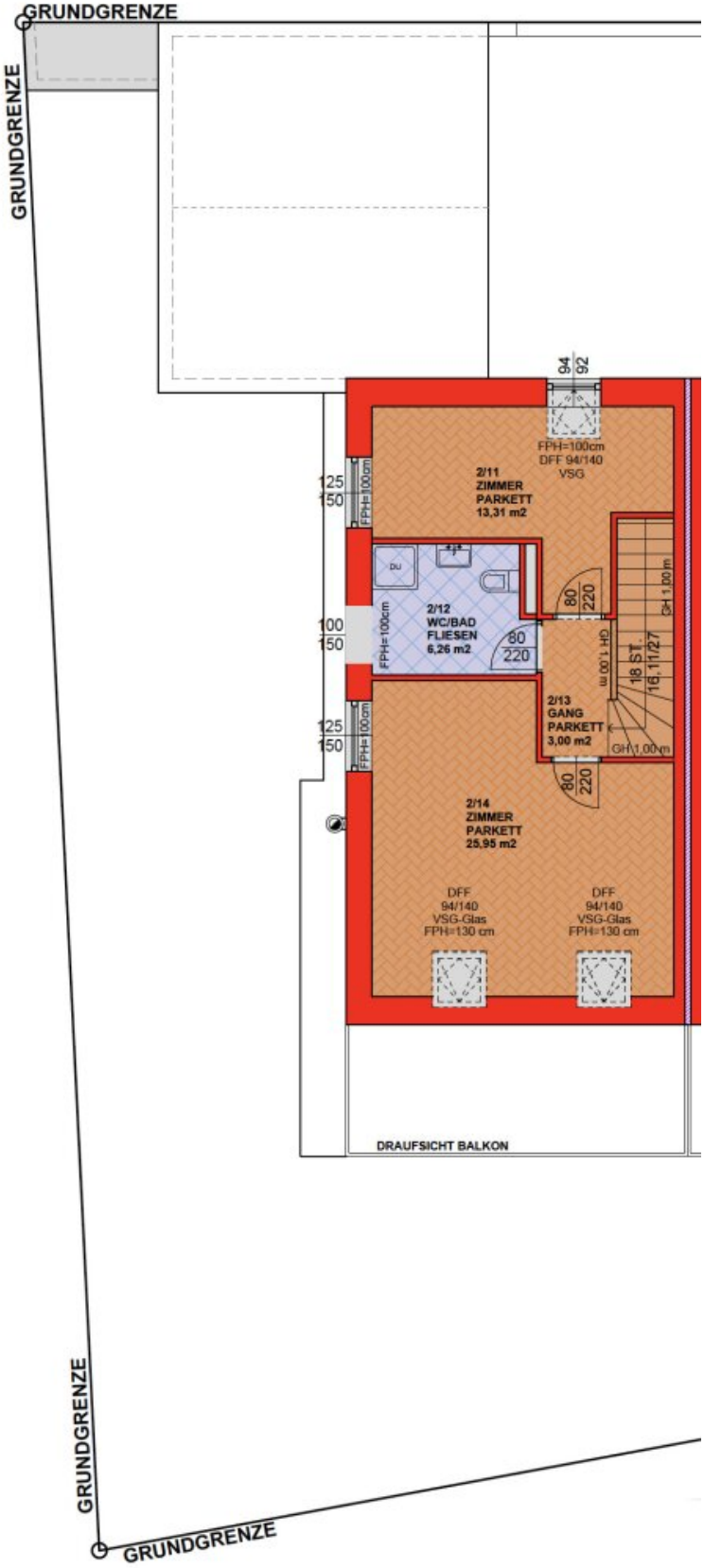


8A2
8A1
8C
8B
3A
3B
3001 MAUERBACH
8D
5A
5B
1D
1140 WIEN
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
1140 WIEN
WIEN
NIEDERÖSTERREICH

Leliwa


STANDORT MÜLL
3 Abfallbehälter für TOP2
1 x 80 l Biomüll
1 x 80 l RM (Restmüll)
1 x 80 l AP (Altpapier)
GRUNDGRENZE
287.07 üA iM.
Zufahrt/Au
Talgass
Schiebetor
ABSTELLPLATZ TOP2 3,00 x 5,55
ABSTELLPLATZ TOP2 3,00 x 5,55
GRUNDGRENZE
GH 1,00 m
TOP2(5B)
2/07 GANG FLIESEN 4,26 m2
2/08 GARDEROBE FLIESEN 6,54 m2
2/09 WC FLIESEN 3,66 m2
2/06 STIEGE PARKETT 4,79 m2
18 ST.
16,11/27
2/10 WOHNKÜCHE PARKETT 35,00 m2
TOP2/Z2 BALKON DIELEN 13,80 m2
FPH=100cm
NK TOP2 Ø20 cm PS 15/20
Brandschott E190 (inc Sicw)
TOP2
UG
2/01 WC/BAD 6,31 m²
2/02 TECHNIK 8,53 m²
2/03 GANG 16,69 m²
2/04 ZIMMER 16,31 m²
2/05 ZIMMER 19,58 m²
2/06 STIEGE 4,79 m²
EG
2/07 GANG 4,26 m²
2/08 GARDEROBE 6,54 m²
2/09 WC 3,66 m²
2/10 WOHNKÜ. 35,00 m²
1.OG
2/11 ZIMMER 13,31 m²
2/12 WC/BAD 6,26 m²
2/13 GANG 3,00 m²
2/14 ZIMMER 25,95 m²
WNFL inkl. Stiege 170,19 m²

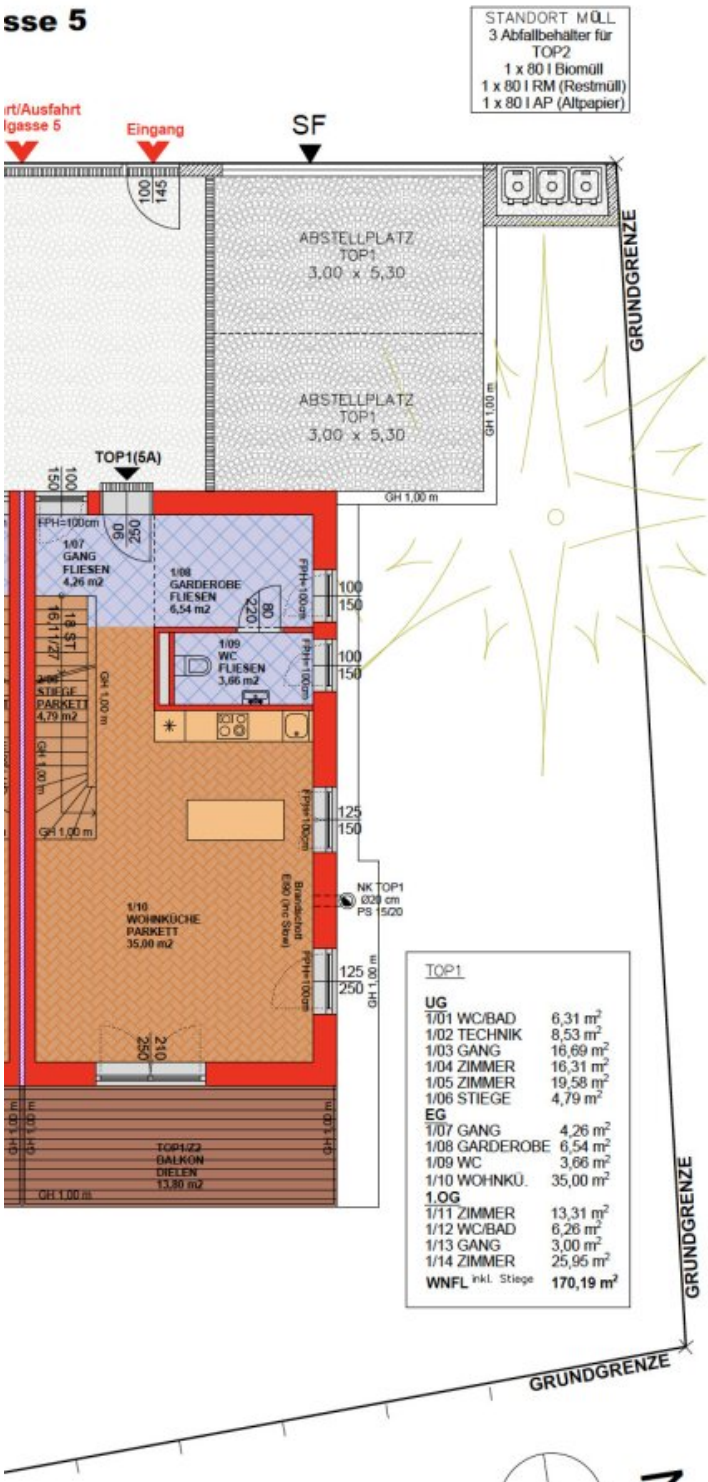

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
2/02
TECHNIK
FLIESEN
8,53 m2
2/01
WC/BAD
FLIESEN
6,31 m2
2/04
ZIMMER
PARKETT
16,31 m2
2/03
GANG
PARKETT
16,69 m2
2/05
ZIMMER
PARKETT
19,58 m2
TOP2/Z3
GARTEN
133,70 m2
TOP2/Z1
TERRASSE
FLIESEN
22,43 m2
FPH=100cm
GH 100 m
18 ST
16,11/27
80
220
125
150
210
250


GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
94
92
FPH=100cm
DFF 94/140
VSG
2/11
ZIMMER
PARKETT
13,31 m2
125
150
FPH=100cm
2/12
WC/BAD
FLIESEN
6,26 m2
80
220
100
150
FPH=100cm
80
220
GH 1,00 m
18 ST.
16,11/27
GH 1,00 m
2/13
GANG
PARKETT
3,00 m2
GH 1,00 m
125
150
FPH=100cm
80
220
2/14
ZIMMER
PARKETT
25,95 m2
DFF
94/140
VSG-Glas
FPH=130 cm
DFF
94/140
VSG-Glas
FPH=130 cm
DRAUFSICHT BALKON

8A2
8A1
8C
8B
8D
10
3A
3B
5A
5B
3001 MAUERBACH
1140 WIEN
WIEN
NIEDERÖSTERREICH
1140 WIEN
WIEN
NIEDERÖSTERREICH

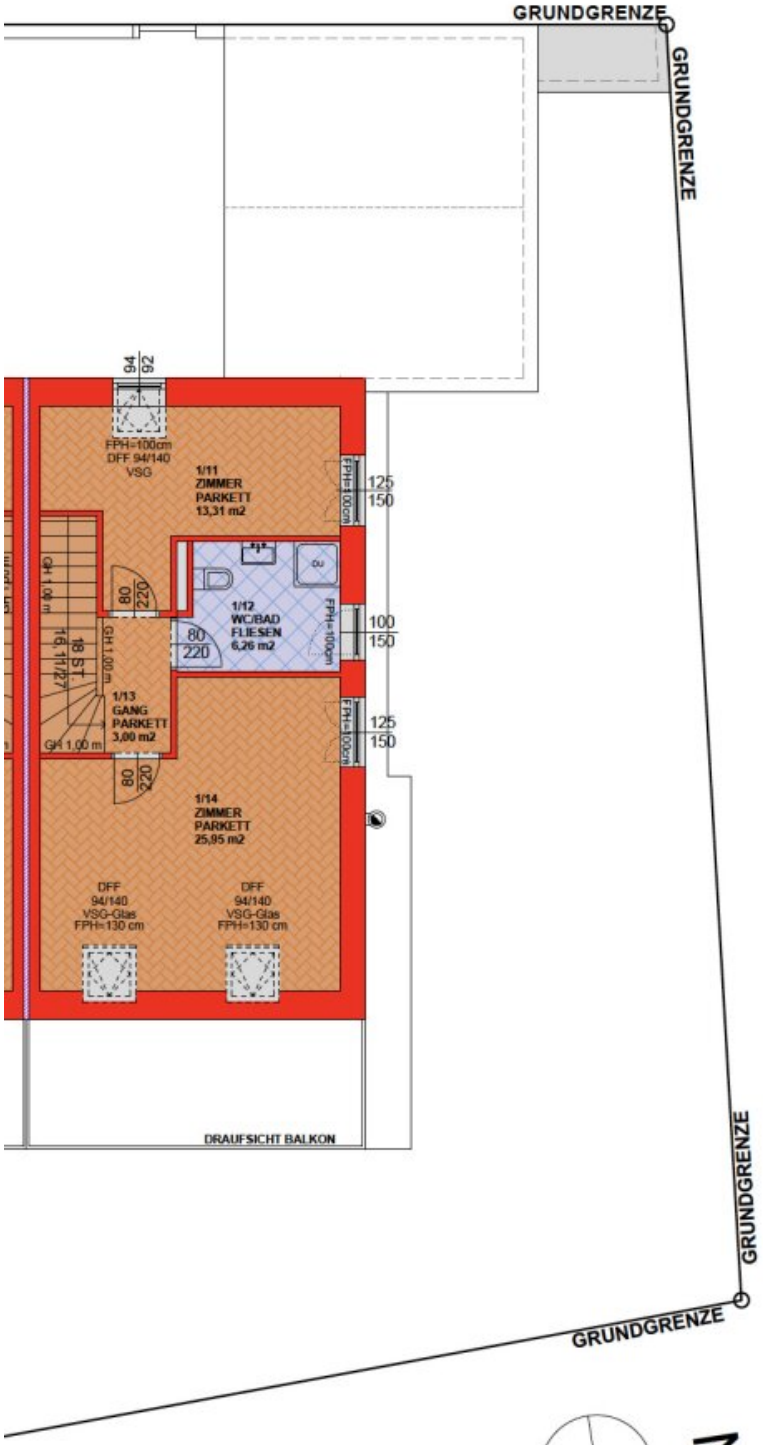
GRUNDRISS UG M 1:100

Z



TOP1	
UG	
1/01 WC/BAD	6,31 m²
1/02 TECHNIK	8,53 m²
1/03 GANG	16,69 m²
1/04 ZIMMER	16,31 m²
1/05 ZIMMER	19,58 m²
1/06 STIEGE	4,79 m²
EG	
1/07 GANG	4,26 m²
1/08 GARDEROBE	6,54 m²
1/09 WC	3,66 m²
1/10 WOHNKÜ.	35,00 m²
1.OG	
1/11 ZIMMER	13,31 m²
1/12 WC/BAD	6,26 m²
1/13 GANG	3,00 m²
1/14 ZIMMER	25,95 m²
WNFL inkl. Stiege	**170,19 m²**

GRUNDRISS EG M 1:100



Z

GRUNDRISS OG M 1:100

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 5A / 5B

+ Ziegelmassivbauweise

+ 2 Parkplätzen vor der Tür

+ Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe

+ Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe

+ Inklusive Küche, Badezimmerausstattung und Zentralstaubsauger

+ 5 Zimmer, 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m2 Balkon, Haus A mit 135,53 m² Garten bzw. Haus B mit 133,70 m² Garten

+ bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** in Untermauerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **170,19 m2** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 133,70 m2 groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 49,46 m2:

- ein großzügiger Eingangsbereich

- eine 35 m2 große Wohnküche mit Ausgang zum 13,80 m2 großen Balkon

- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im 72,21 m2 großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind

- ein **19,58 m2** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 22,43 m2 großen Terrasse und 133,70 m2 großen Garten

- ein weiteres zirka **16,31 m2** großes Schlafzimmer

- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette

- ein Technikraum

Im 48,82 m2 großen Obergeschoss:

- ein **13,31 m2** Arbeits- oder Schlafzimmer

- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette

- ein 25,95 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.

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

Kosten & Dauer:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: **2.489,30,- Euro pro Monat**

Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch!

Kaution: 10.000 Euro

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet.

Verfügbar AB SOFORT!

Verfügbare Einheiten:

Haus 5A: 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m2 Balkon, 135,53 m² Garten

Haus 5B: 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m2 Balkon, 133,70 m² Garten

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich **Herr Bigus** unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail **bigus@immobilienquartier.at** oder **Herr Uyar** unter 0699 / 17 1059 18 oder per E-Mail **uyar@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 <2.500m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap