

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



Objektnummer: 5522

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 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	2.390,30 €
Kaltmiete (netto)	2.003,00 €
Kaltmiete	2.173,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	217,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

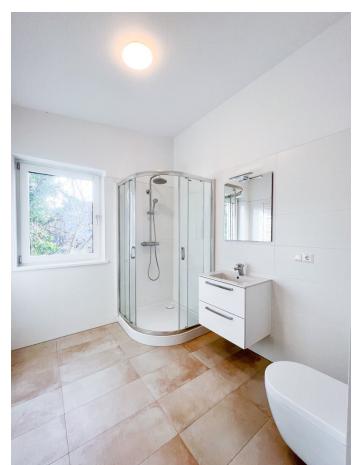


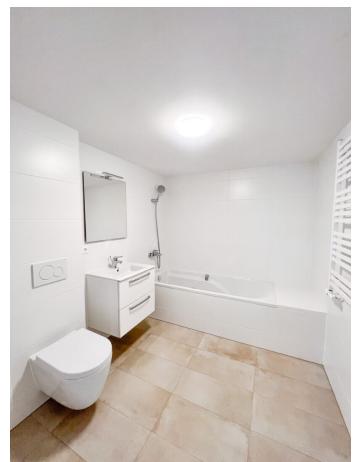




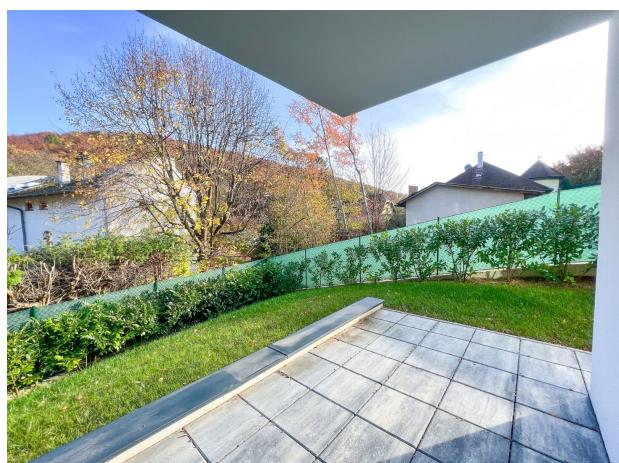






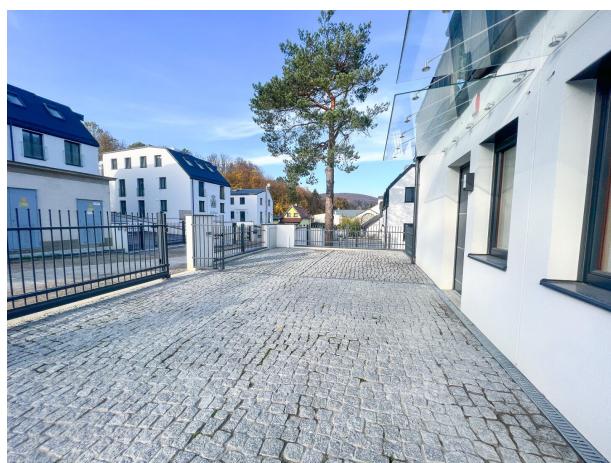














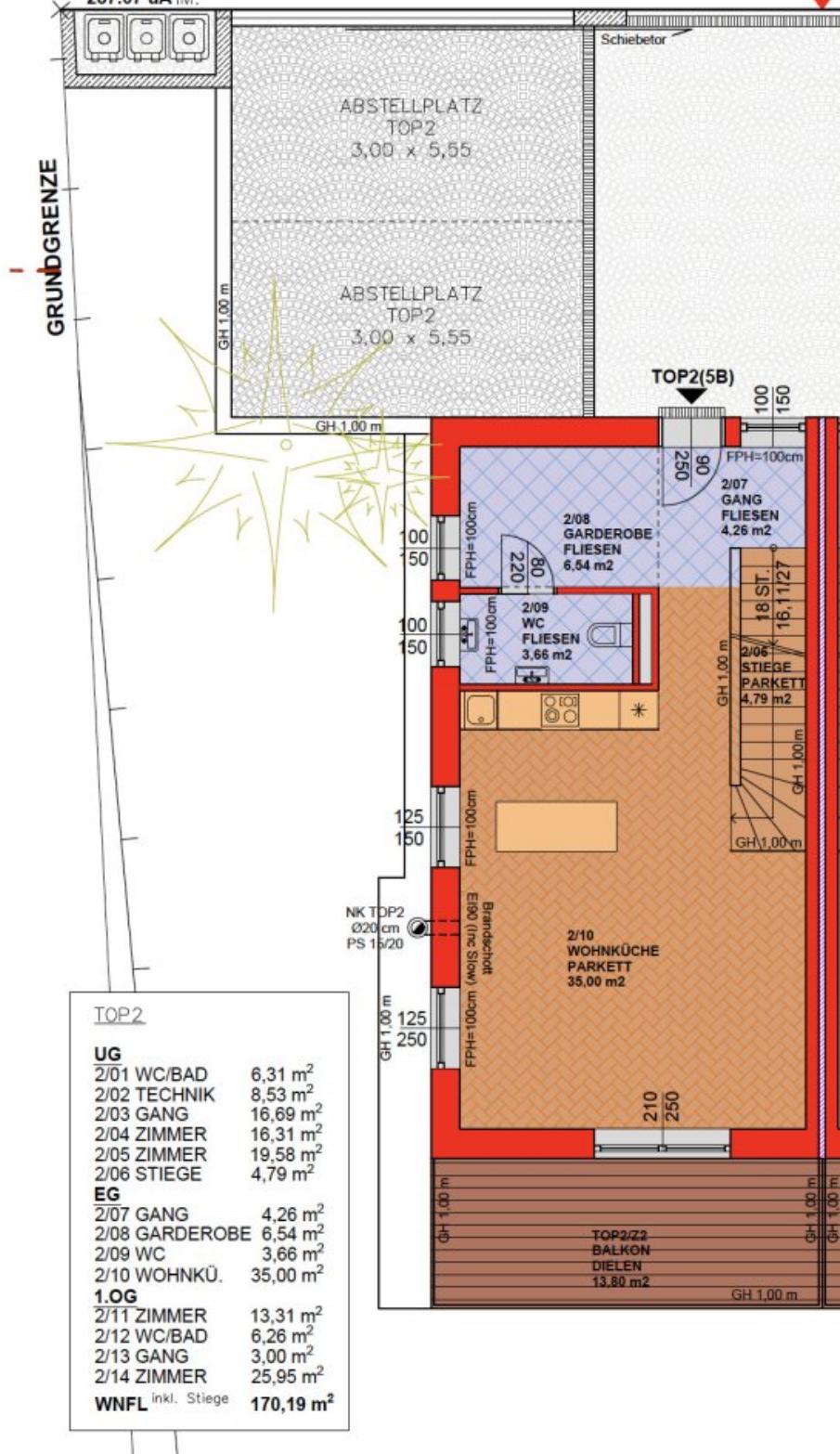
Leliwa

STANDORT MÜLL
 3 Abfallbehälter für
TOP2
 1 x 80 l Biomüll
 1 x 80 l RM (Restmüll)
 1 x 80 l AP (Altpapier)

Zufahrt/Au
Talgas:

GRUNDGRENZE

287.07 qA i.M.



TOP2

UG

2/01 WC/BAD	6,31 m ²
2/02 TECHNIK	8,53 m ²
2/03 GANG	16,69 m ²
2/04 ZIMMER	16,31 m ²
2/05 ZIMMER	19,58 m ²
2/06 STIEGE	4,79 m ²

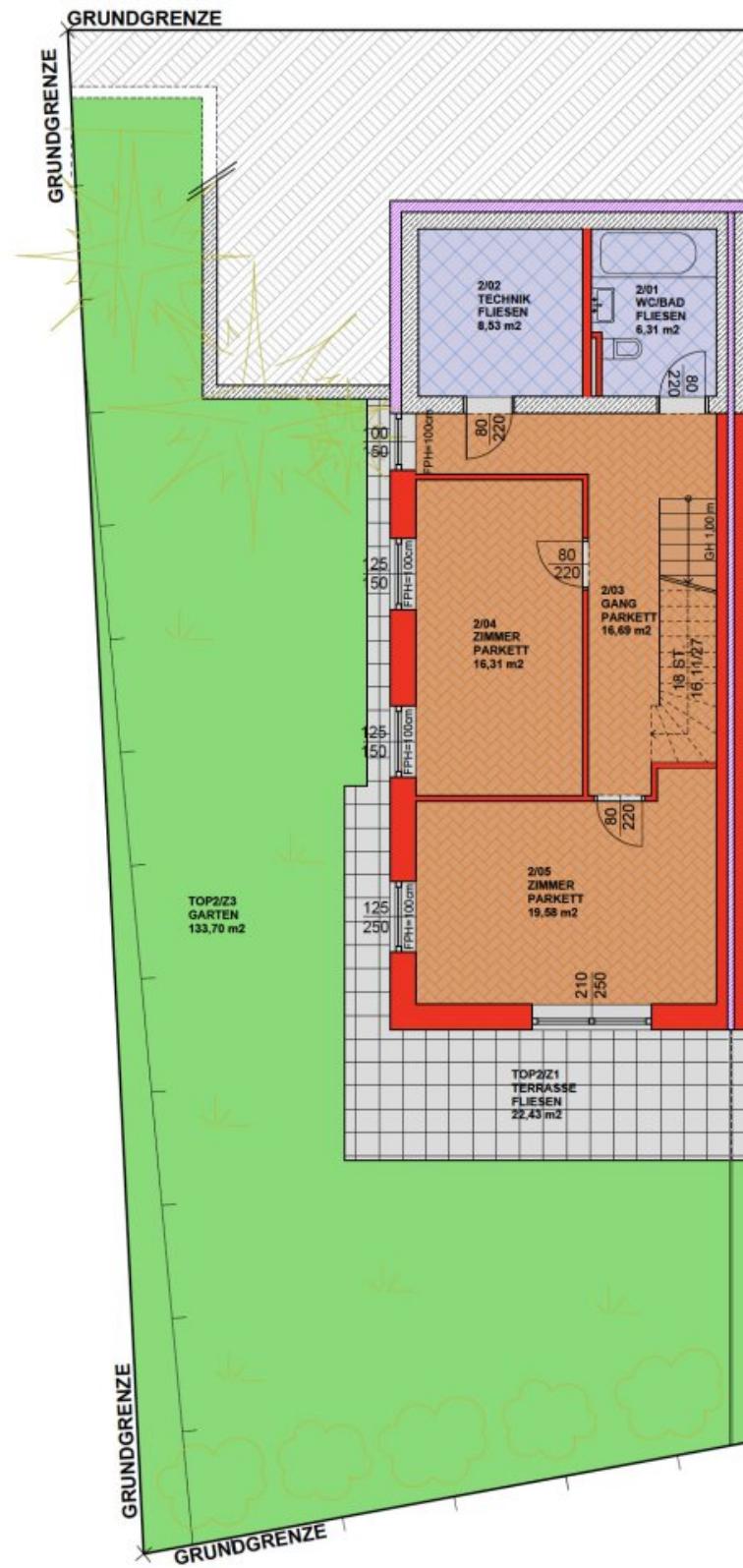
EG

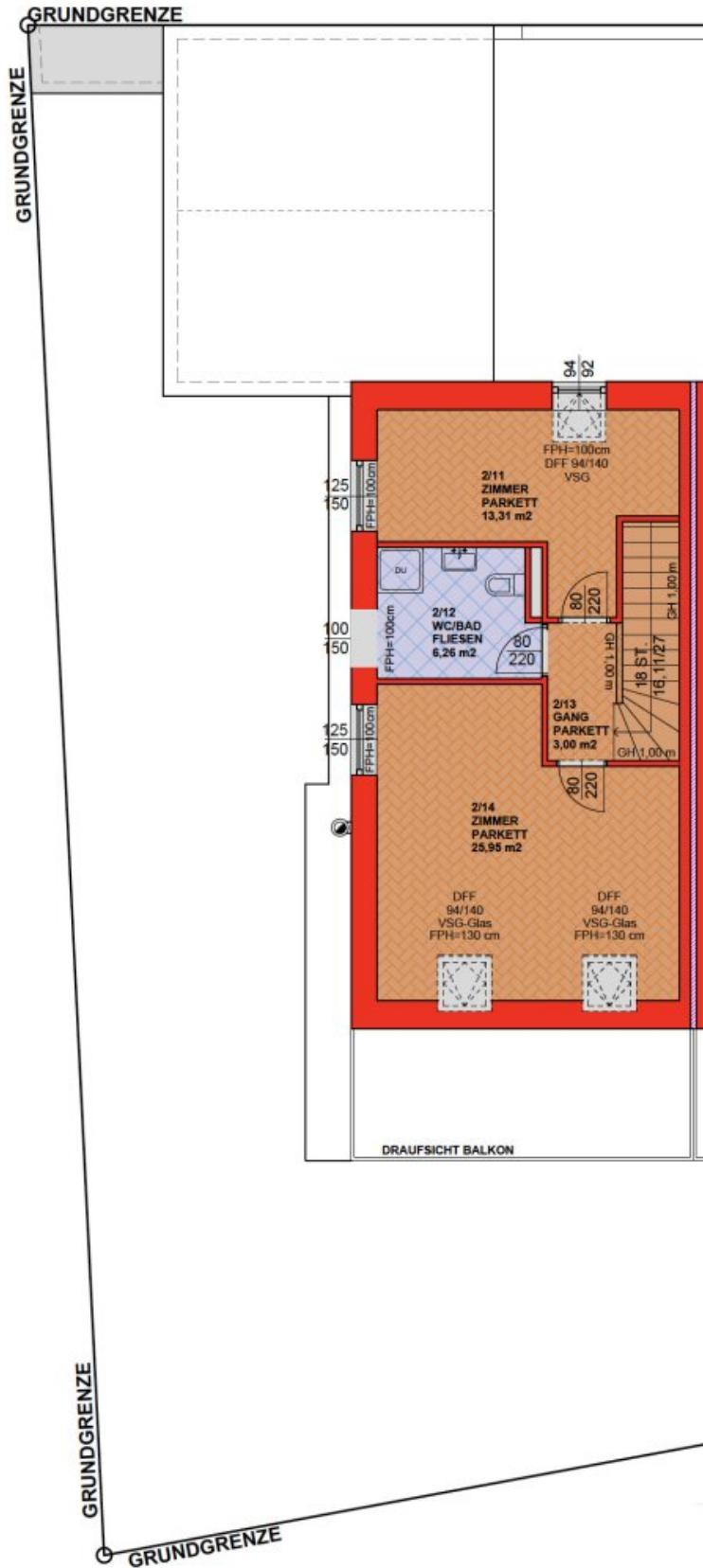
2/07 GANG	4,26 m ²
2/08 GARDEROBE	6,54 m ²
2/09 WC	3,66 m ²
2/10 WOHNKÜ.	35,00 m ²

1.OG

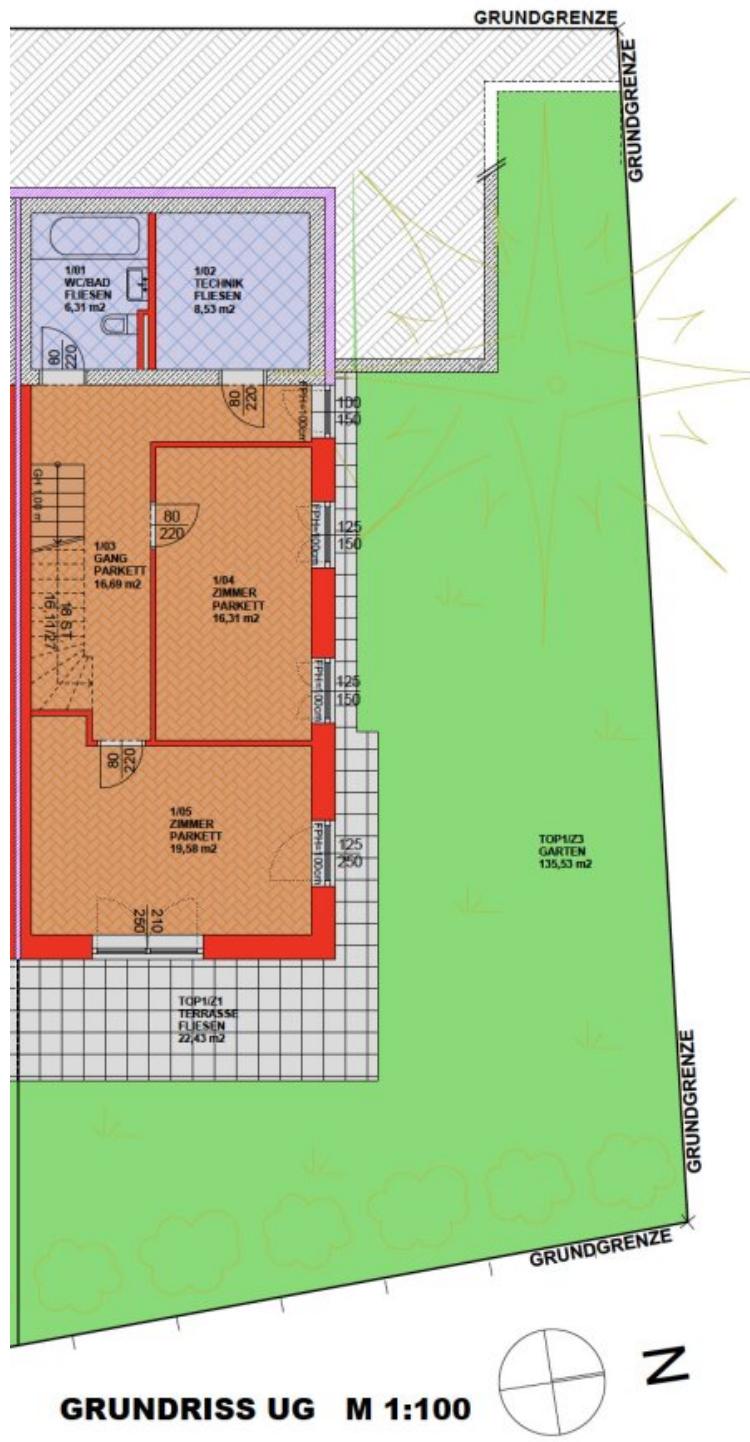
2/11 ZIMMER	13,31 m ²
2/12 WC/BAD	6,26 m ²
2/13 GANG	3,00 m ²
2/14 ZIMMER	25,95 m ²

WNFL inkl. Stiege 170,19 m²

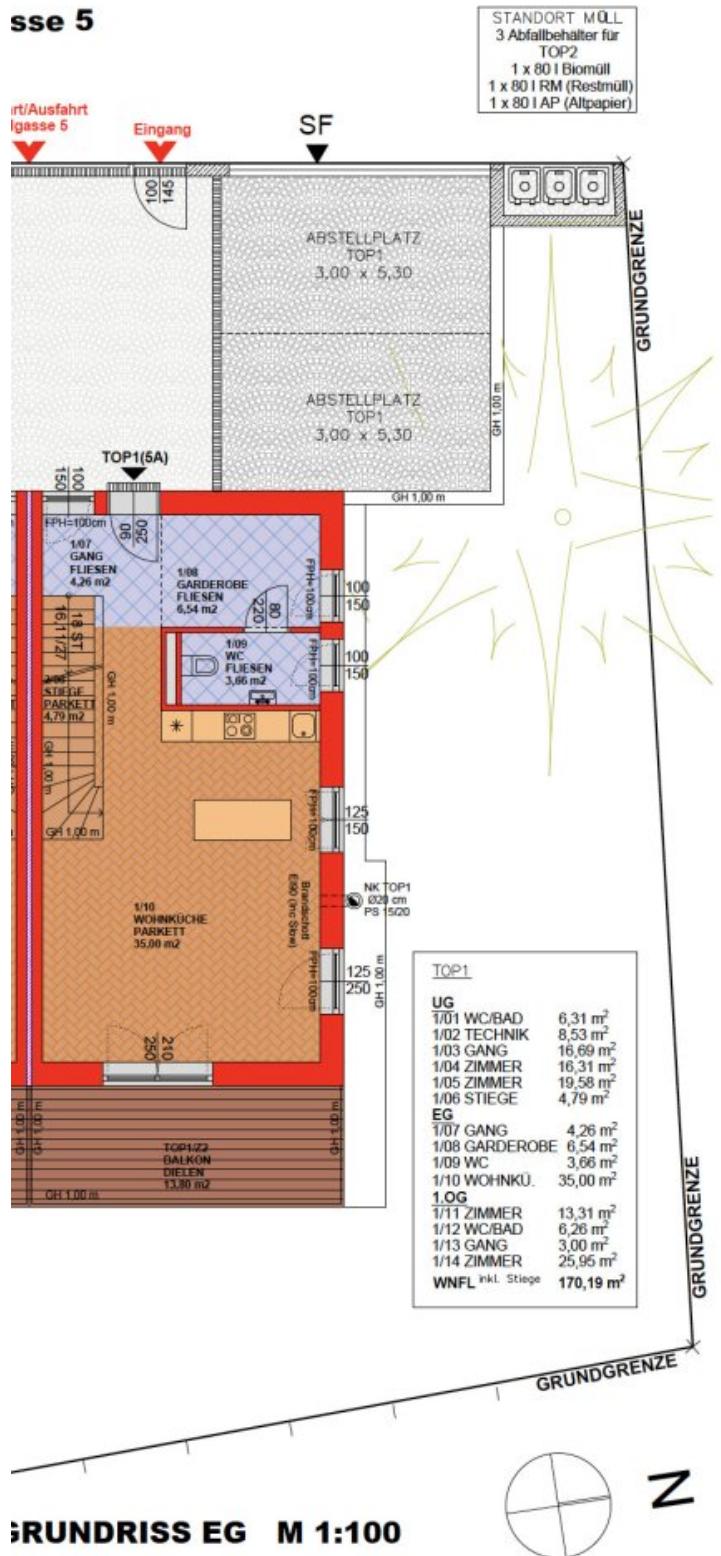


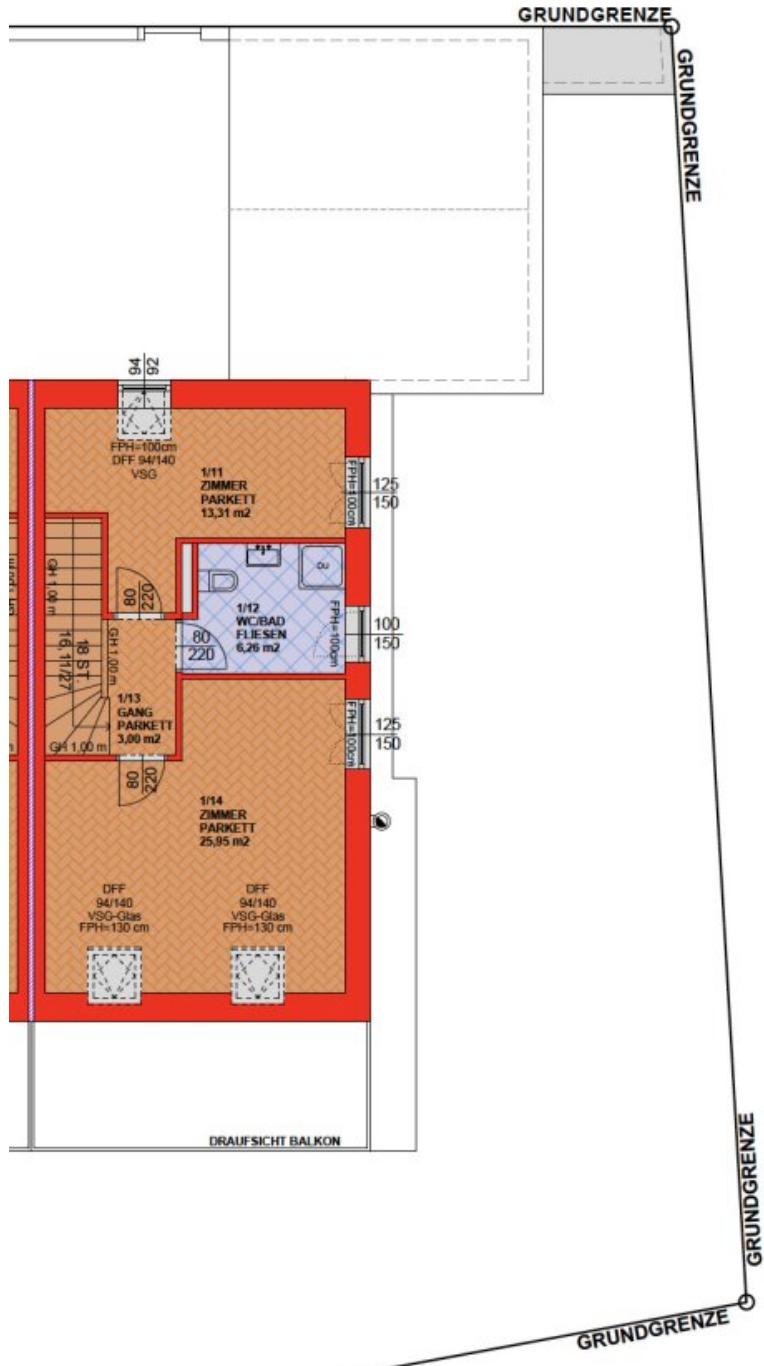






sse 5





GRUNDRISS OG M 1:100



Objektbeschreibung

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

- + Ziegelmassivbauweise
- + 2 Parkplätze 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: **2.390,30,- 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](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 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