

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



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6547/4167**

**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
Gesamtmiete	1.400,00 €
Kaltmiete (netto)	1.172,73 €
Kaltmiete	1.272,73 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	127,27 €
Provisionsangabe:	

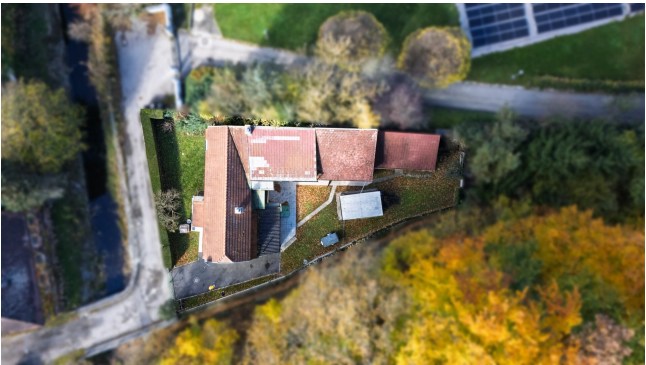
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG



















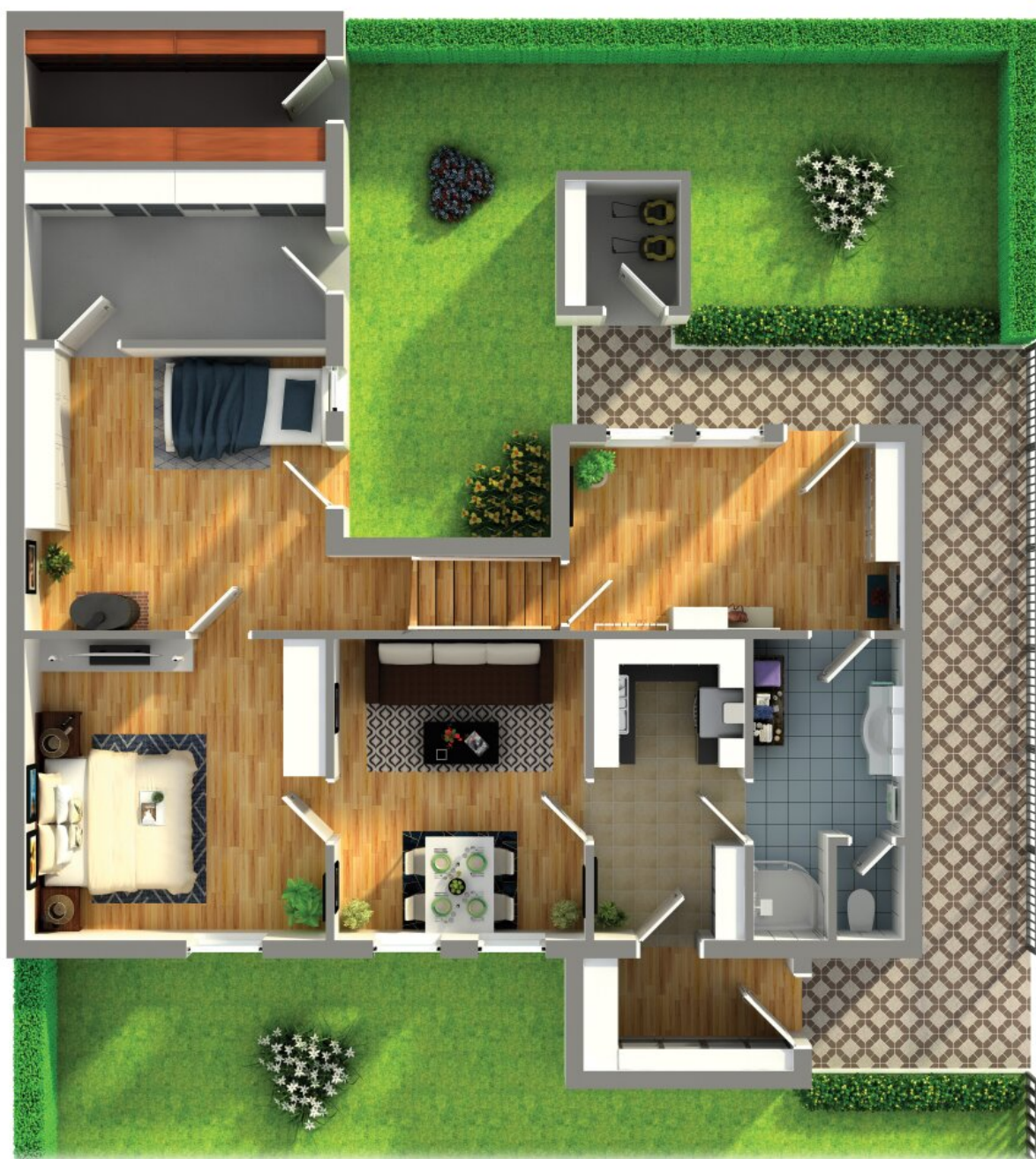


















# Objektbeschreibung

## 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 m<sup>2</sup>**,
- **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**
- **Befristung 4 Jahre**
- **Kaution: 4 Monatsmieten**



### **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, Zugsanbindung) - Purkersdorf - Mauerbach - Sieghartskirchen

**Mit dem Auto:**

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

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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