

**Entzückendes Einfamilienhaus mit PV-Anlage in ruhiger,
zentrumsnaher Lage bei Wien**



Hausansicht südseitig

Objektnummer: 95355

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	4
Kaufpreis:	345.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

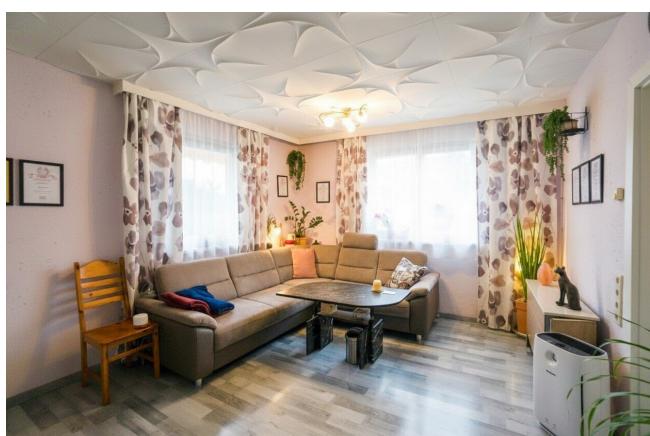


Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Erdgeschoß



Mansarde

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Mauerbach. Das ursprünglich ca. 1957 errichtete Haus wurde laufend erweitert und adaptiert; eine straßenseitige Garage wurde ca. 1992 errichtet.

Im Erdgeschoß befinden sich Windfang, Vorraum, separates WC, Wohn- und Schlafzimmer sowie eine Küche mit Einbaugeräten. Dahinter wurden ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein Abstellraum angebaut. Das Dachgeschoß bietet ein großzügiges Mansardenzimmer und ein weiteres Zimmer mit begehbarer Garderobe.

Beheizt wird mittels Nachtspeicheröfen und Infrarotheizung. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Energieversorgung, ein Gartenbrunnen ist vorhanden (revitalisierungsbedürftig).

Im Laufe der Jahre erfolgten Adaptierungen und Zubauten, die vom ursprünglichen Plan abweichen (u. a. Windfang, Bad, Dachbodenausbau, Abstellraum).

Mauerbach bietet hohe Lebensqualität mit Nähe zum Wienerwald, guter Busanbindung Richtung Wien-Hütteldorf und schneller Erreichbarkeit von B1/A1 sowie dem Auhofcenter. Nahversorgung, Ärzte und Schulen befinden sich direkt im Ort und in der Umgebung.

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan befindet sich die Liegenschaft im Bereich „Altortgebiete“. Die entsprechenden Bestimmungen finden Sie in den Detailunterlagen, welche wir Ihnen gerne übermitteln.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <8.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap