

++ Familienhaus im Wienerwald – offenes Wohnen, große Räume und gutes Preispaket im Speckgürtel I MB IMMOBILIEN ++



Südansicht

Objektnummer: 4566

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Gruberau
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Nutzfläche:	390,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m ²
Keller:	90,00 m ²
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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



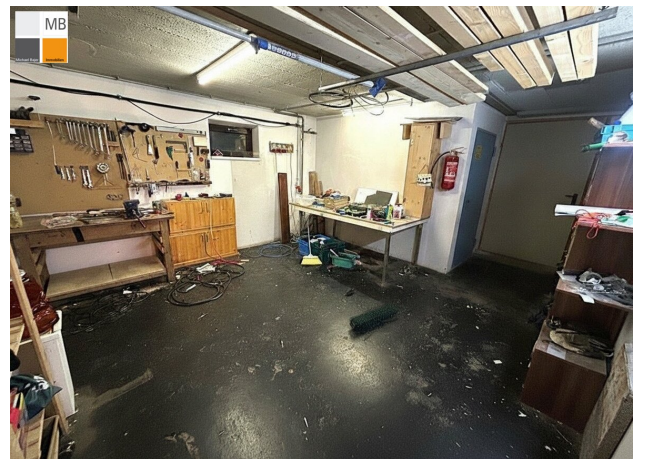


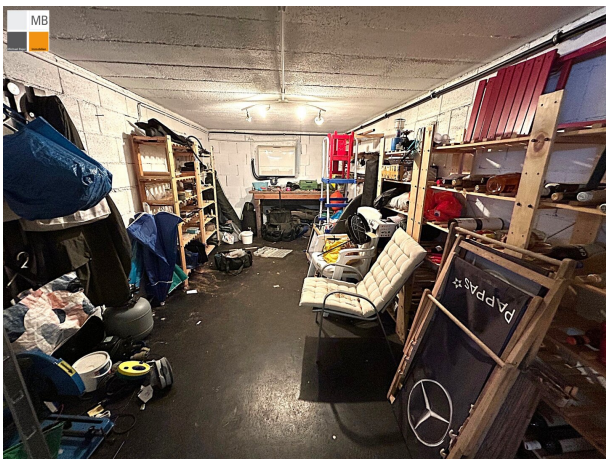
Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



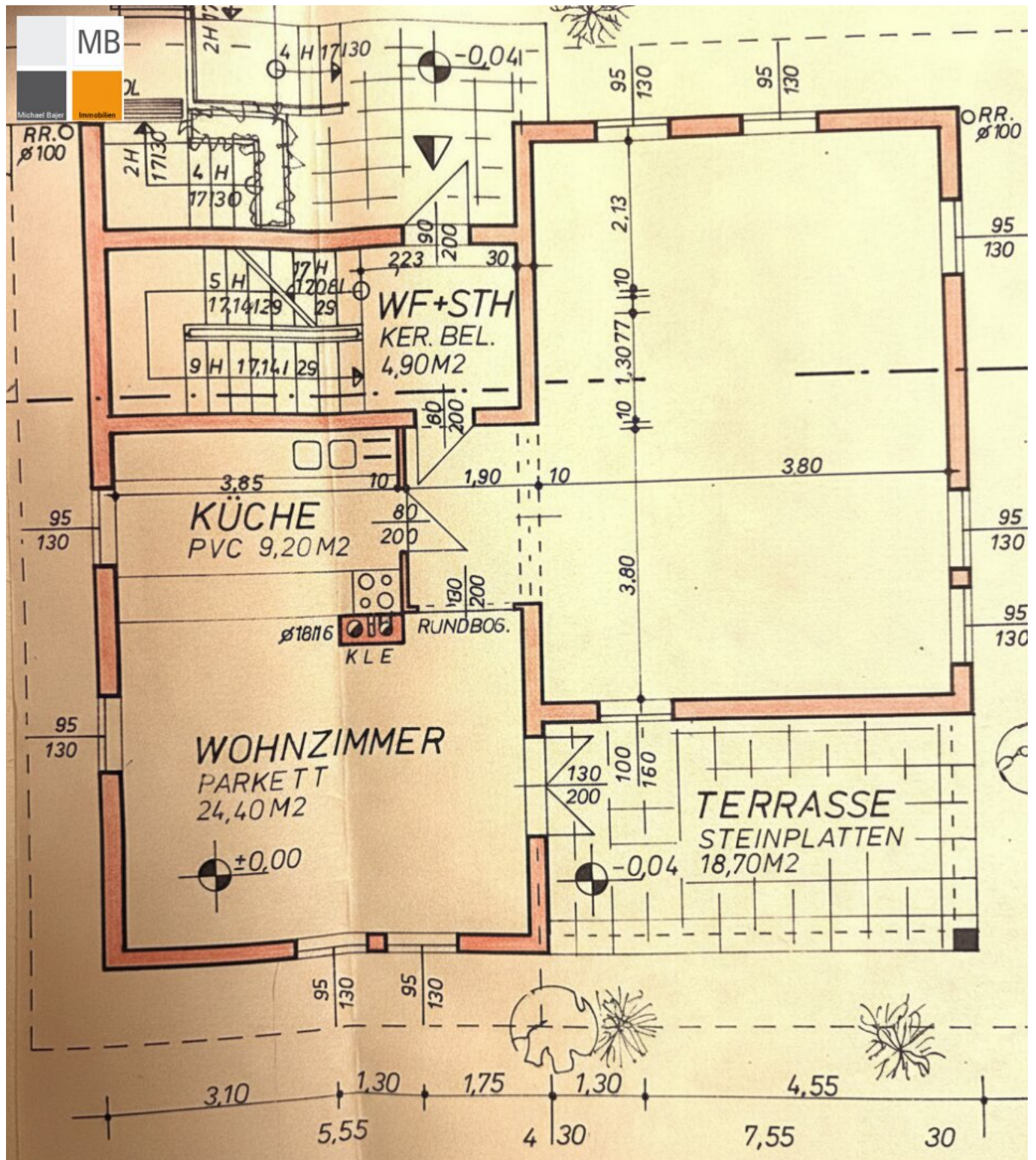
Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**

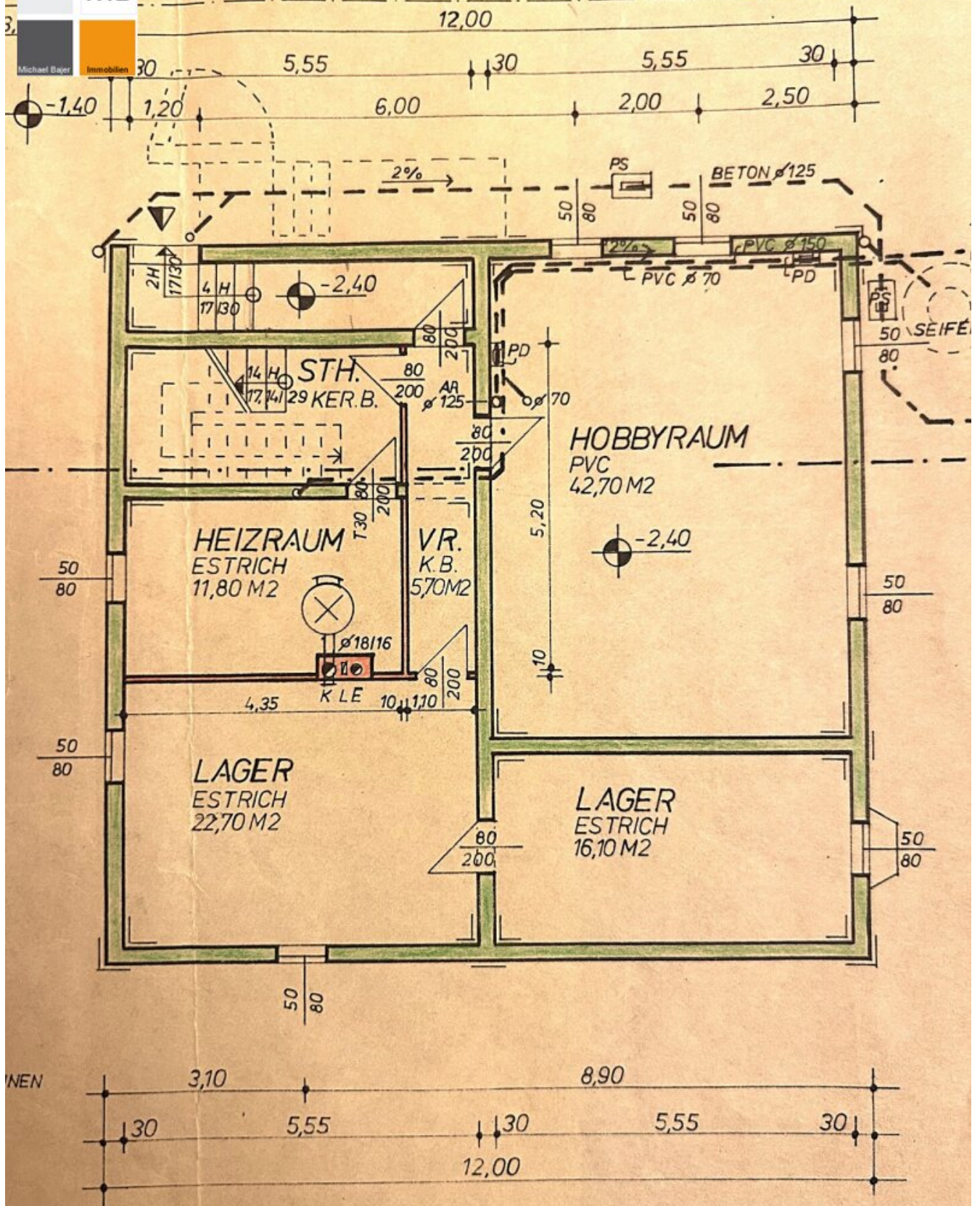








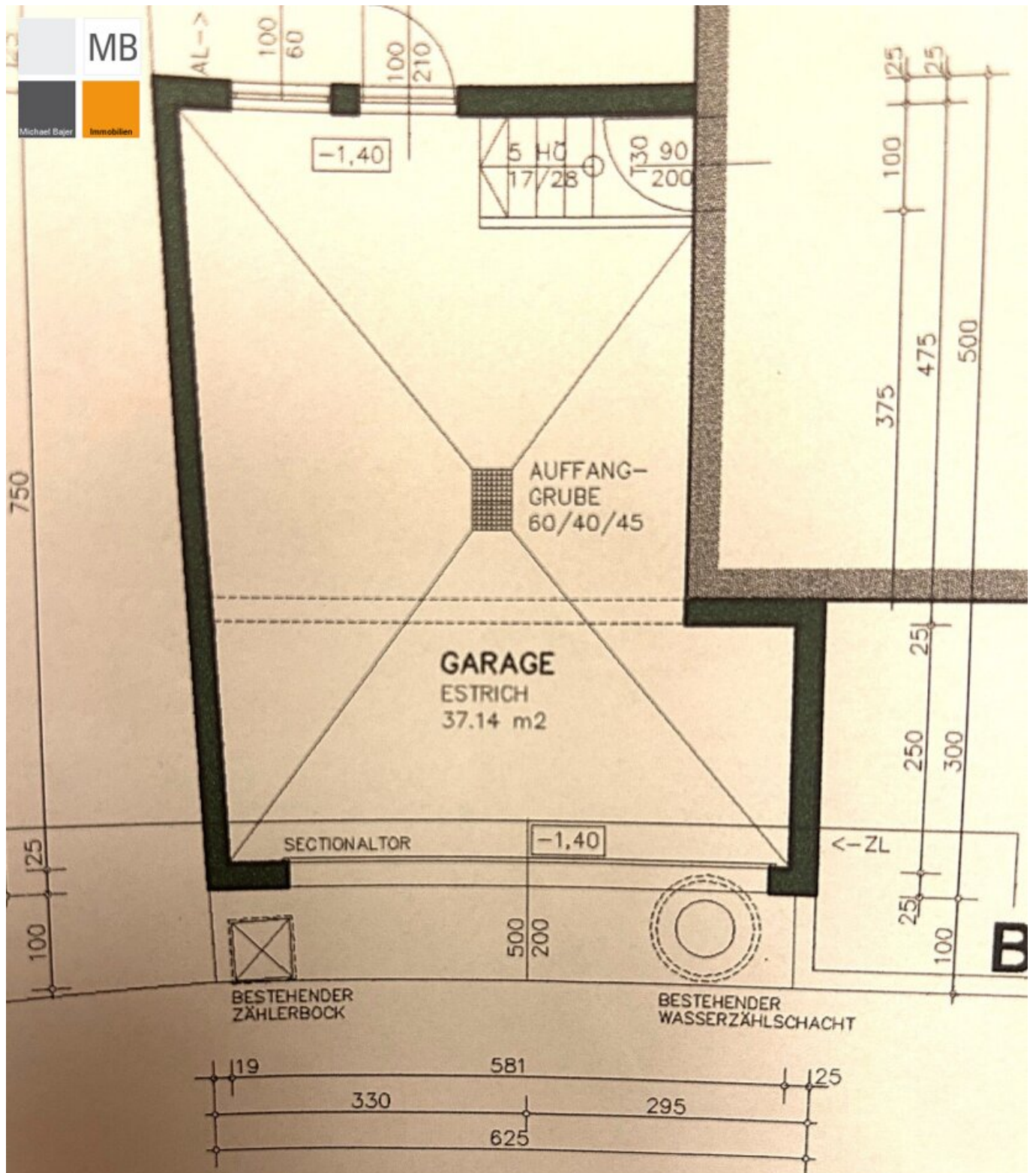




MB

Michael Bajer

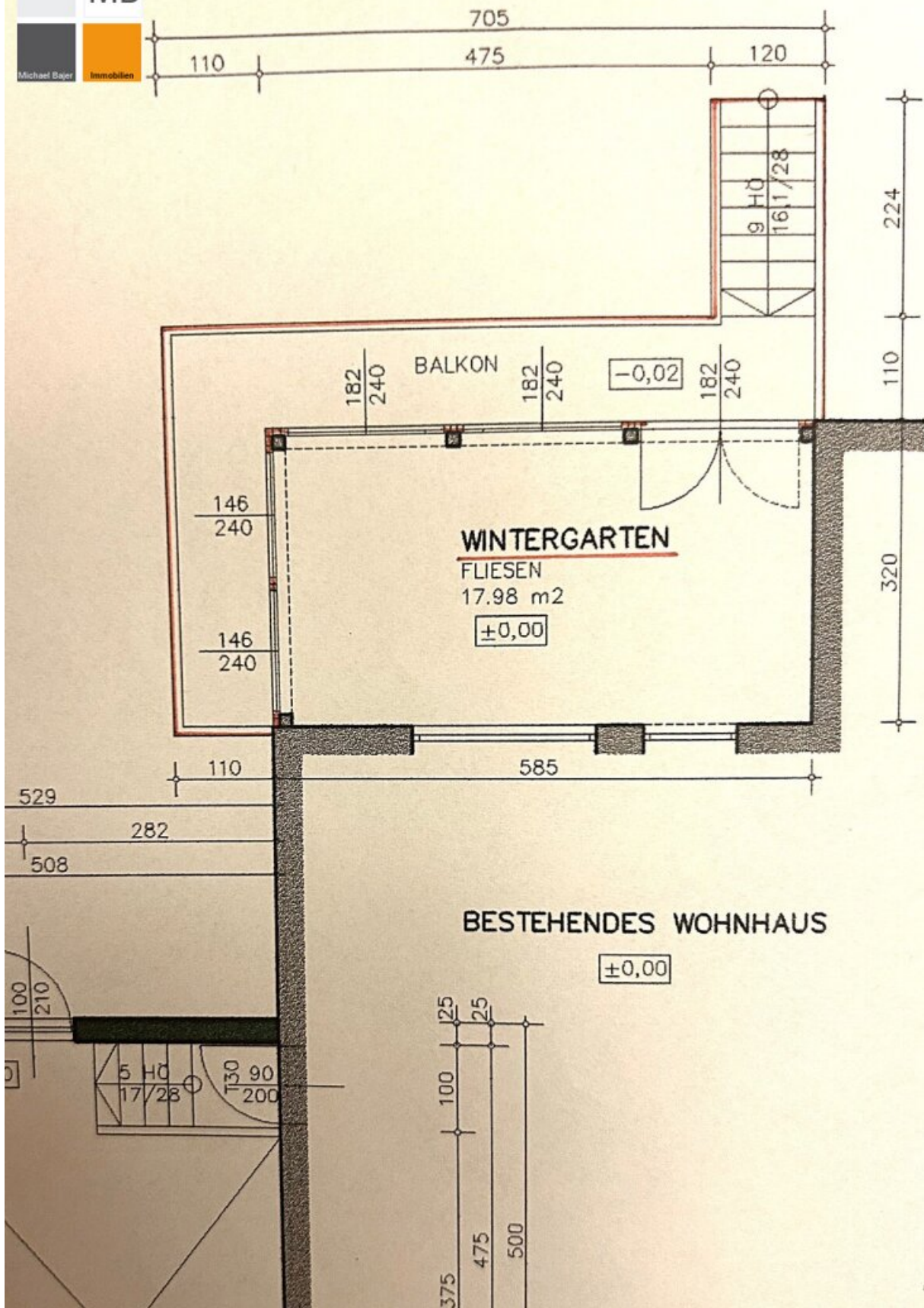
Immobilien



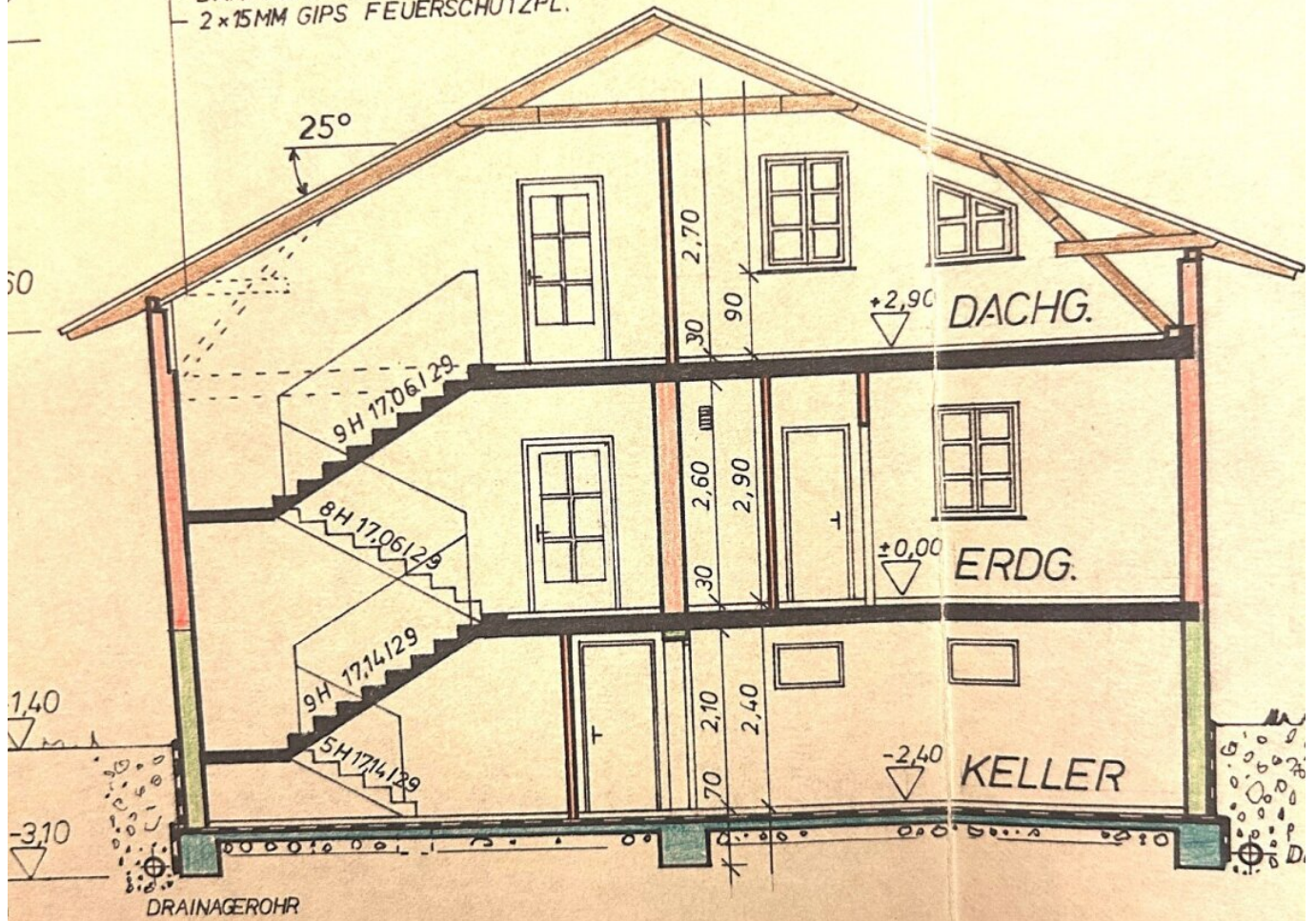
GRUNDRISS

NUTZFLÄCHE: 37,14 m2

VERBAUTE FLÄCHE: 44,82 m2

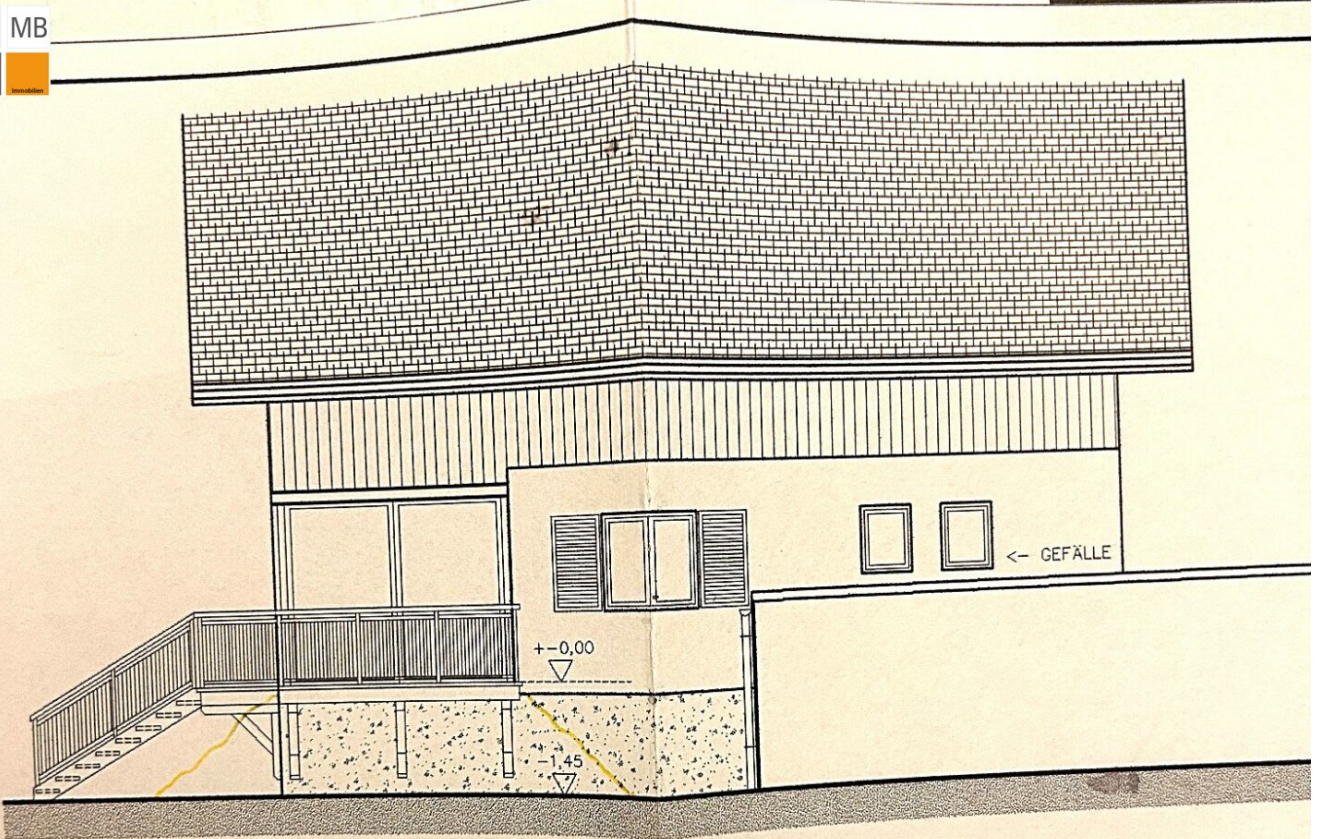


KONTERLATTUNG
DACHPAPPE GV 20
RAUHE SCHALUNG
- 2x8 WDF SPARREN
- DAMPFSPERRE
- 2x15MM GIPS FEUERSCHUTZPL.



SCHNITT

MB



SÜDOSTANSICHT

Objektbeschreibung

Wohlfühlen im Wienerwald – viel Platz, viel Grün, viel Lebensqualität!

Ein Zu-Hause zum Ankommen – mitten im Grünen und dennoch gut angebunden. Dieses renovierungsbedürftige Ziegelmassivhaus in der Gemeinde Wienerwald bietet alles, was Familien und Paare sich wünschen: sehr viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, riesiger offener Wohn/Koch/Essbereich und eine idyllische Umgebung direkt am Wienerwald.

Leistbare und liebevoll gestaltete Einfamilienhäuser in dieser Lage sind selten – hier wartet ein gemütliches Wohlfühlhaus auf seine neuen Besitzer.

Aktuelle Fotos FOLGEN IN KÜRZE!

Das Haus auf einen Blick:

Erdgeschoß: Vorraum mit viel Stauraum, Bad mit Dusche/WC, Wohn-/Esssalon mit direktem Zugang in den großen Wintergarten, offene Küche

Obergeschoß: Vorraum mit Galerie, 2 Schlafzimmer mit Loggiazugang, Schrankraum, Büro, großes Bad mit Wanne/WC und WM-Anschluß

Kellergeschoß: Heizraum (Öl/feste Brennstoffe), großer Mehrzweckraum, ehemaliger Weinkeller mit Klimagerät, großer Stauraum, Abstellraum, Zugang zur Doppelgarage

Kaufpreis ist verhandelbar!

Übergeben wird es natürlich leer nur mit Küche und Bad.

Lage & Infrastruktur:

- Bus (Richtung Mödling, Alland, Breitenfurt, Rodaun) nur 50 m entfernt
- Autobahnanschluss Heiligenkreuz ca. 3 km
- Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank, Geschäft, Sportanlagen & Heurige im Ort
- Wanderwege und Natur direkt vor der Haustüre

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m

Kindergarten <4.000m

Höhere Schule <7.500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <7.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap