NEUER PREIS : Südhang mit Grün-Fernblick: Einfamilienhaus mit Potenzial in Mauerbach



Haus im Wienerwald

Objektnummer: 5998/627

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	117,00 m²
Gesamtfläche:	611,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	476,00 m²
Kaufpreis:	380.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 778

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

















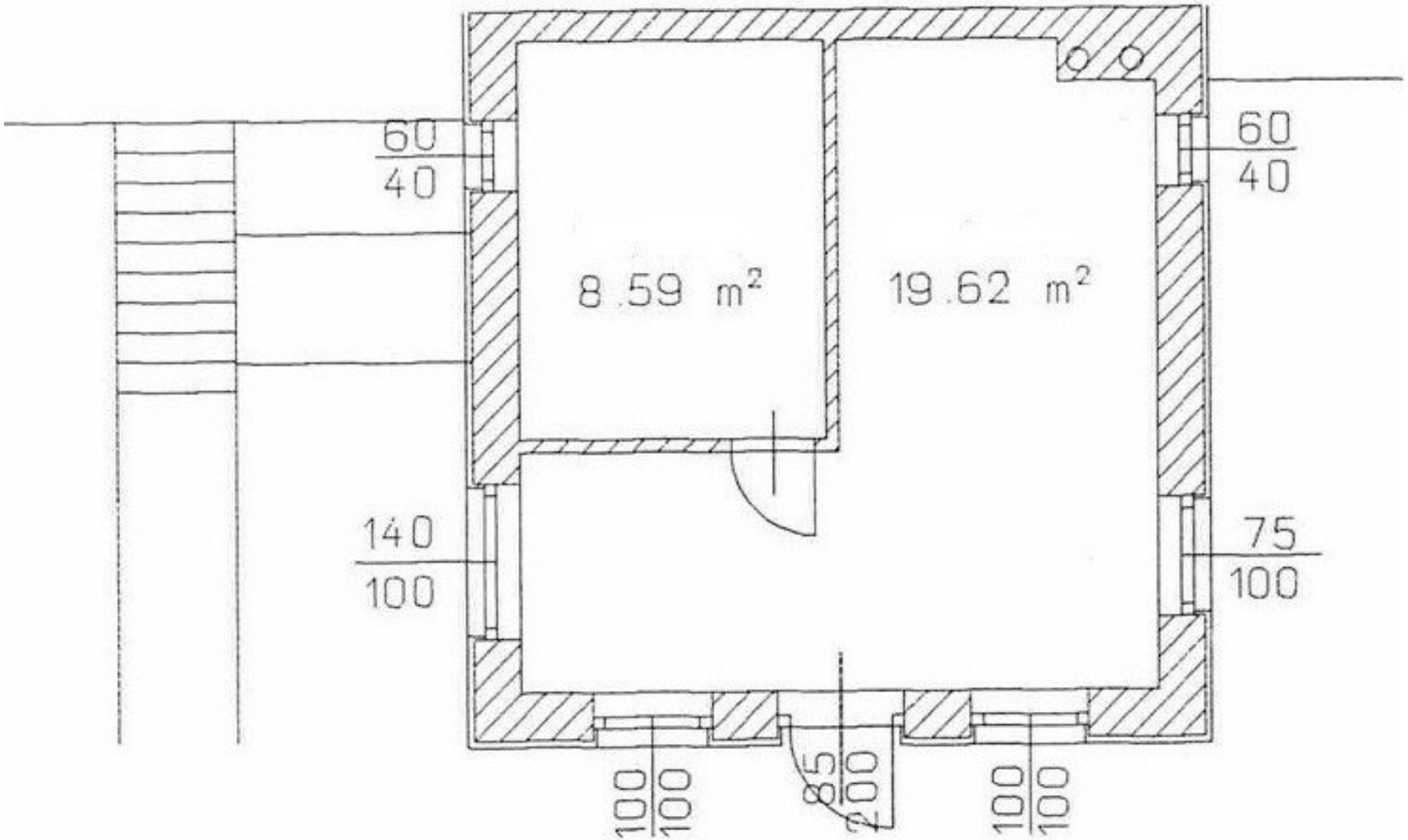


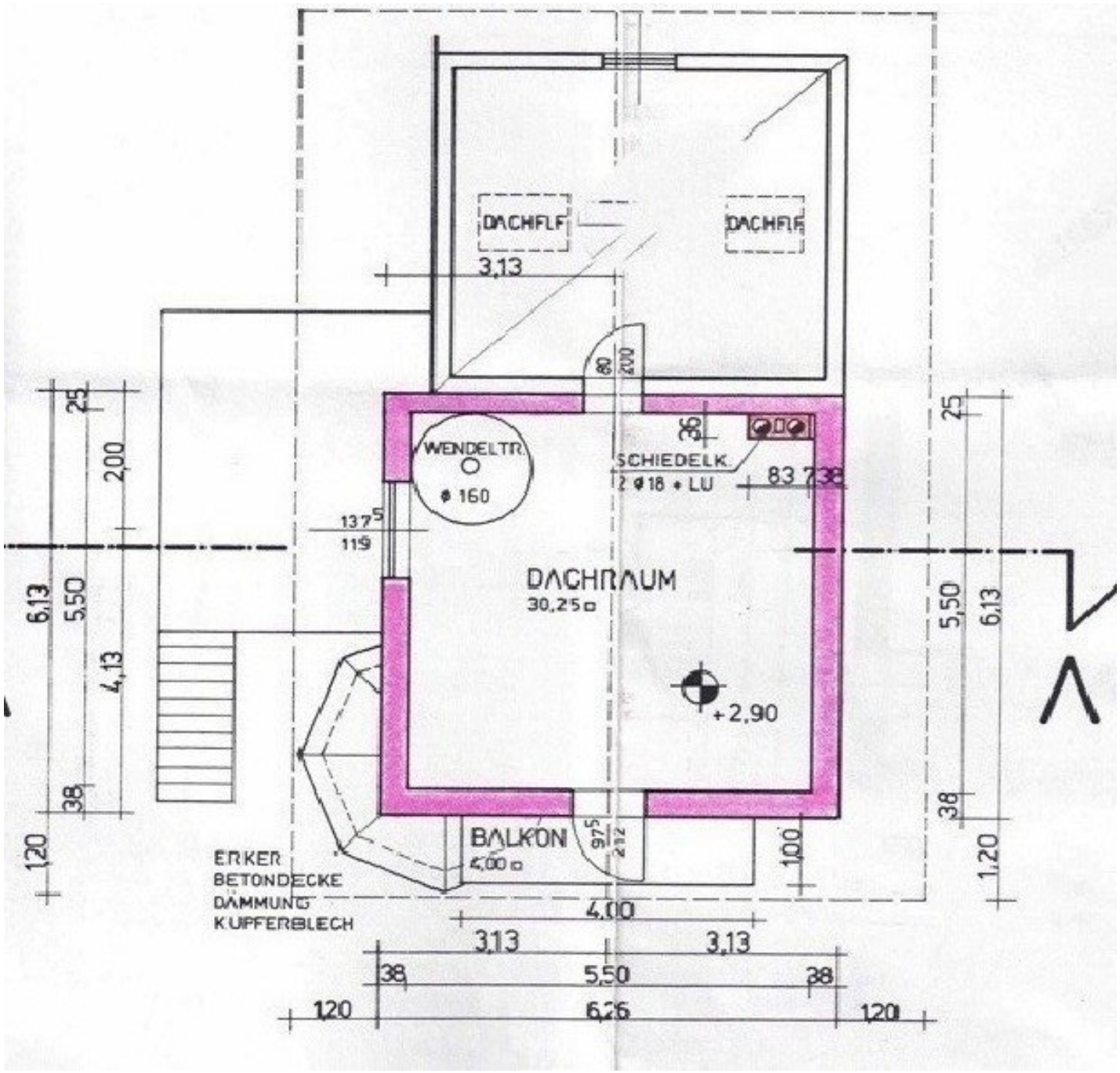

CAFÉ
NEW YORK
COFFEE

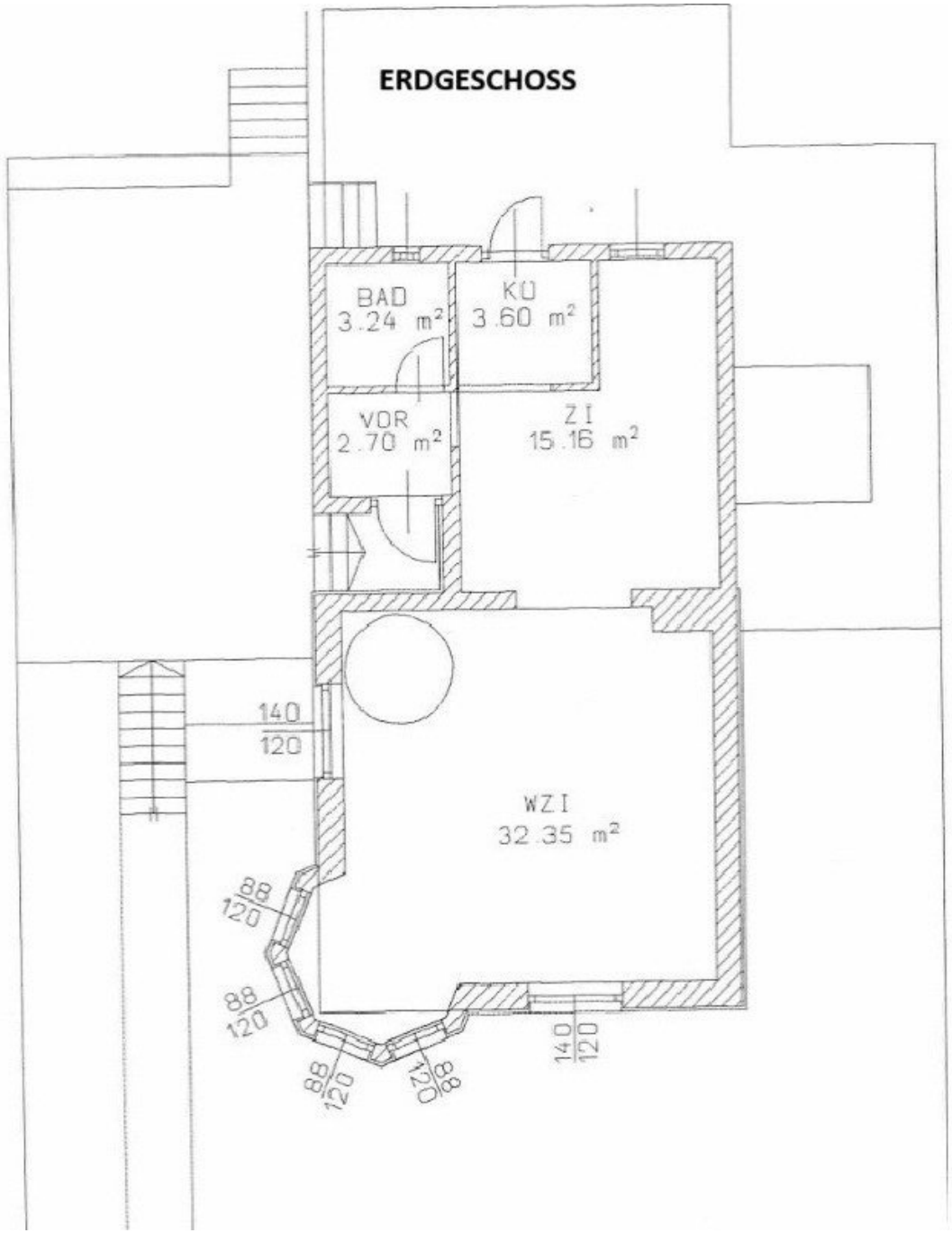




GARTENGESCHOSS
mit separatem Eingang




DACHFLF
DACHFLF
3,13
WENDELTR.
Ø 160
SCHIEDELK.
2 Ø 18 + LU
DACHRAUM
30,25 □
+2,90
BALKON
4,80 □
ERKER
BETONDECKE
DÄMMUNG
KUPFERBLECH
4,00
3,13
3,13
5,50
6,26
6,13
5,50
4,13
2,00
1,20
1,00


ERDGESCHOSS
BAD
3.24 m²
KÜ
3.60 m²
VOR
2.70 m²
ZI
15.16 m²
WZI
32.35 m²
140
120
88
120
88
120
88
120
120
88
140
120

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus auf 3 Ebenen in einer sensationellen Lage direkt am Waldrand des Wienerwaldes.

Es bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und liegt in einer Sackgasse in absoluter Ruhelage.

- **Gesamtfläche: 611qm**
- **Gärten: 476qm**
- **verbaute Fläche: 135qm**

1. Gartengeschoß (ca 29,1 qm):

Sommerküche und Zimmer mit eigenem Eingang und Terrasse, beispielsweise als Einliegerwohnung adaptierbar.

2. Wohnebene (56,95 qm):

Wohnraum mit Erker und Kamin (32,25 qm), Zimmer (15,16 qm), Bad (3,24 qm), Vorraum (2,7 qm), Küche (3,6 qm) mit Zugang zur Gartenterrasse.

3. Dachgeschoß (30,25 qm):

2 große Zimmer mit einem Balkon und einer Terrasse (4qm und 14qm).

- **Sanitäranlagen, Küche:** modernisierungsbedürftig, aber funktionsfähig.
- **Heizung:** Deckenheizung (Elektropaneele) und Kamin im Wohnzimmer
- **Garage**: für 2 Autos

Es besteht die Möglichkeit des Zu- und Ausbaues, wofür es bereits eine Architektenstudie gibt, die auf Wunsch übermittelt werden kann.

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Wien:

Die Liegenschaft liegt an der Wiener Stadtgrenze und eignet sich für Naturliebhaber und Ruhesuchende, für die es wichtig ist in Wien Nähe zu sein ohne lange Pendlerstrecken. Zum Bus 49 B sind es ca 1,5 km, zue S50 Station Hadersfeld sind es 5,5km.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap