

**10 Minuten zum Auhof Center! ERSTBEZUG!  
Doppelhaushälfte mit 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger  
Wohnlage mit Grünblick!**



**Objektnummer: 5571**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	133,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	2.390,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.003,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.173,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>USt.:</b>	217,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

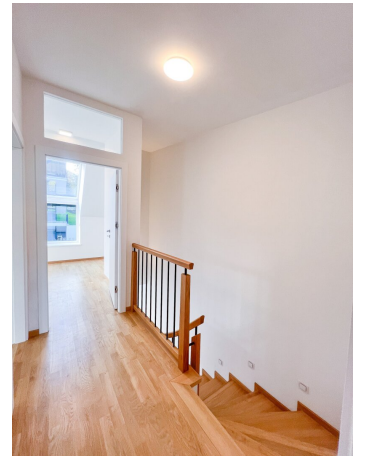
## Ihr Ansprechpartner



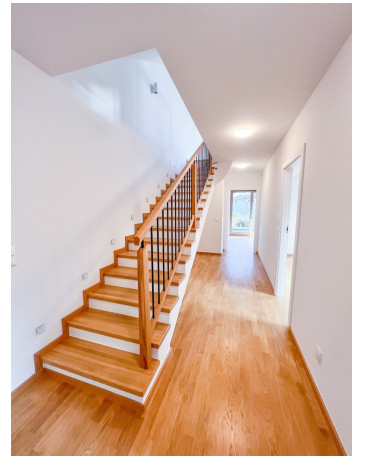








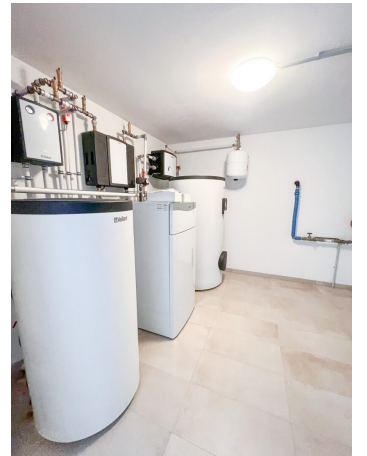








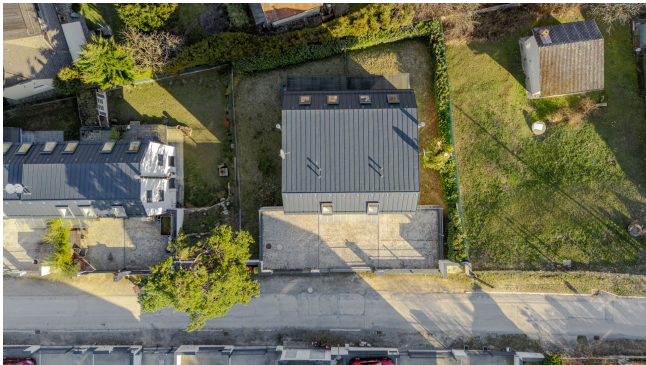








*Leliwa*

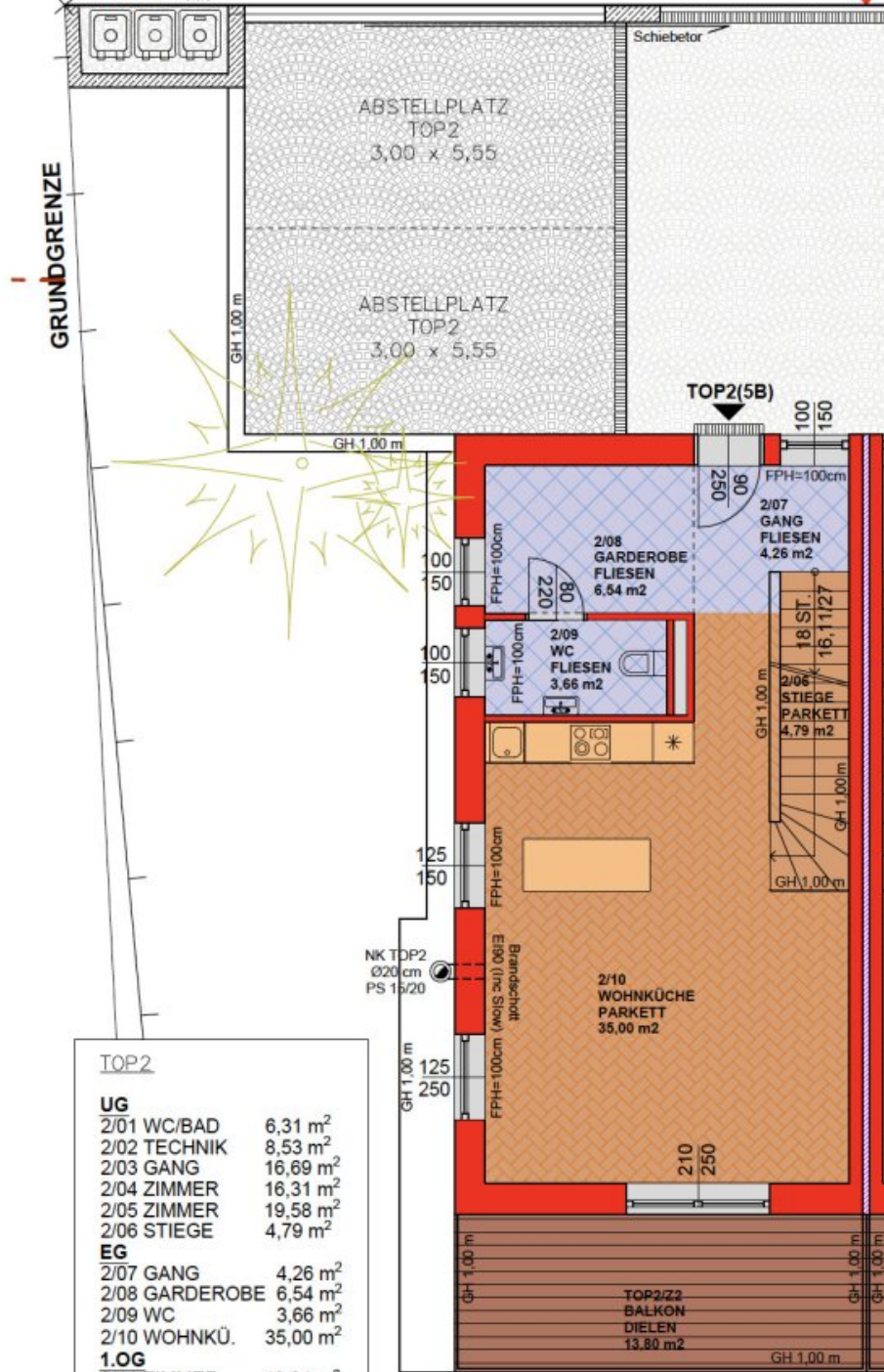


STANDORT MÜLL  
 3 Abfallbehälter für  
 TOP2  
 1 x 80 l Biomüll  
 1 x 80 l RM (Restmüll)  
 1 x 80 l AP (Altpapier)

Zufahrt/Au-  
 Talgas

**GRUNDGRENZE**

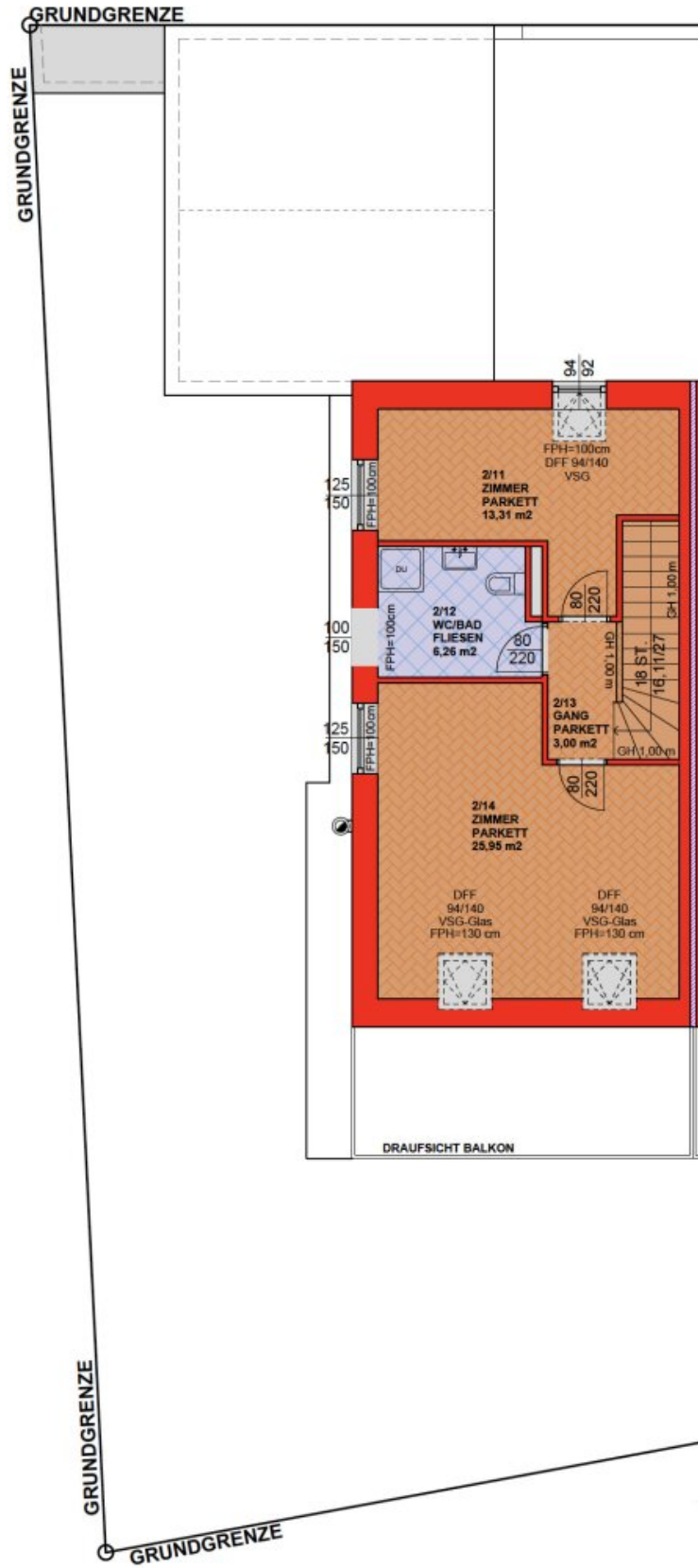
287.07 uA i.M.



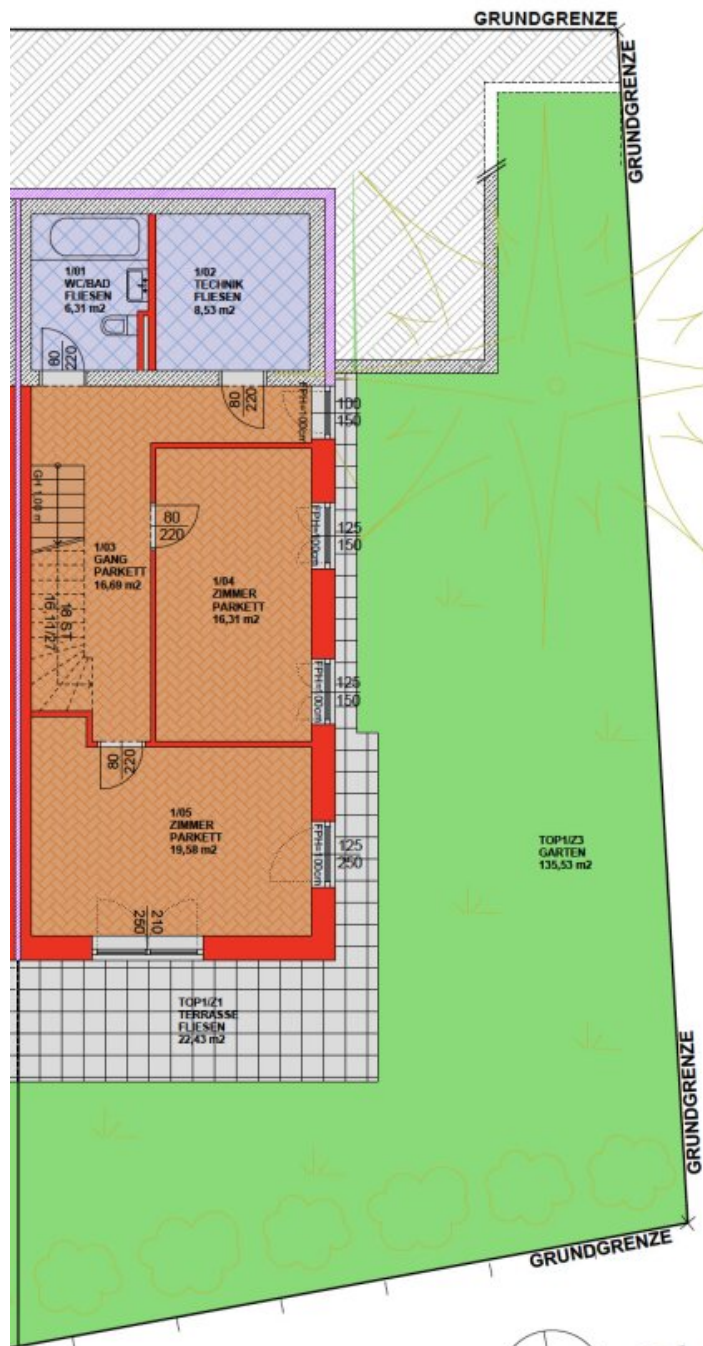
**TOP2**

<b>UG</b>		
2/01 WC/BAD	6,31 m <sup>2</sup>	
2/02 TECHNIK	8,53 m <sup>2</sup>	
2/03 GANG	16,69 m <sup>2</sup>	
2/04 ZIMMER	16,31 m <sup>2</sup>	
2/05 ZIMMER	19,58 m <sup>2</sup>	
2/06 STIEGE	4,79 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>		
2/07 GANG	4,26 m <sup>2</sup>	
2/08 Garderobe	6,54 m <sup>2</sup>	
2/09 WC	3,66 m <sup>2</sup>	
2/10 Wohnkü.	35,00 m <sup>2</sup>	
<b>1.OG</b>		
2/11 Zimmer	13,31 m <sup>2</sup>	
2/12 WC/BAD	6,26 m <sup>2</sup>	
2/13 GANG	3,00 m <sup>2</sup>	
2/14 Zimmer	25,95 m <sup>2</sup>	
<b>WNFL</b> inkl. Stiege	<b>170,19 m<sup>2</sup></b>	





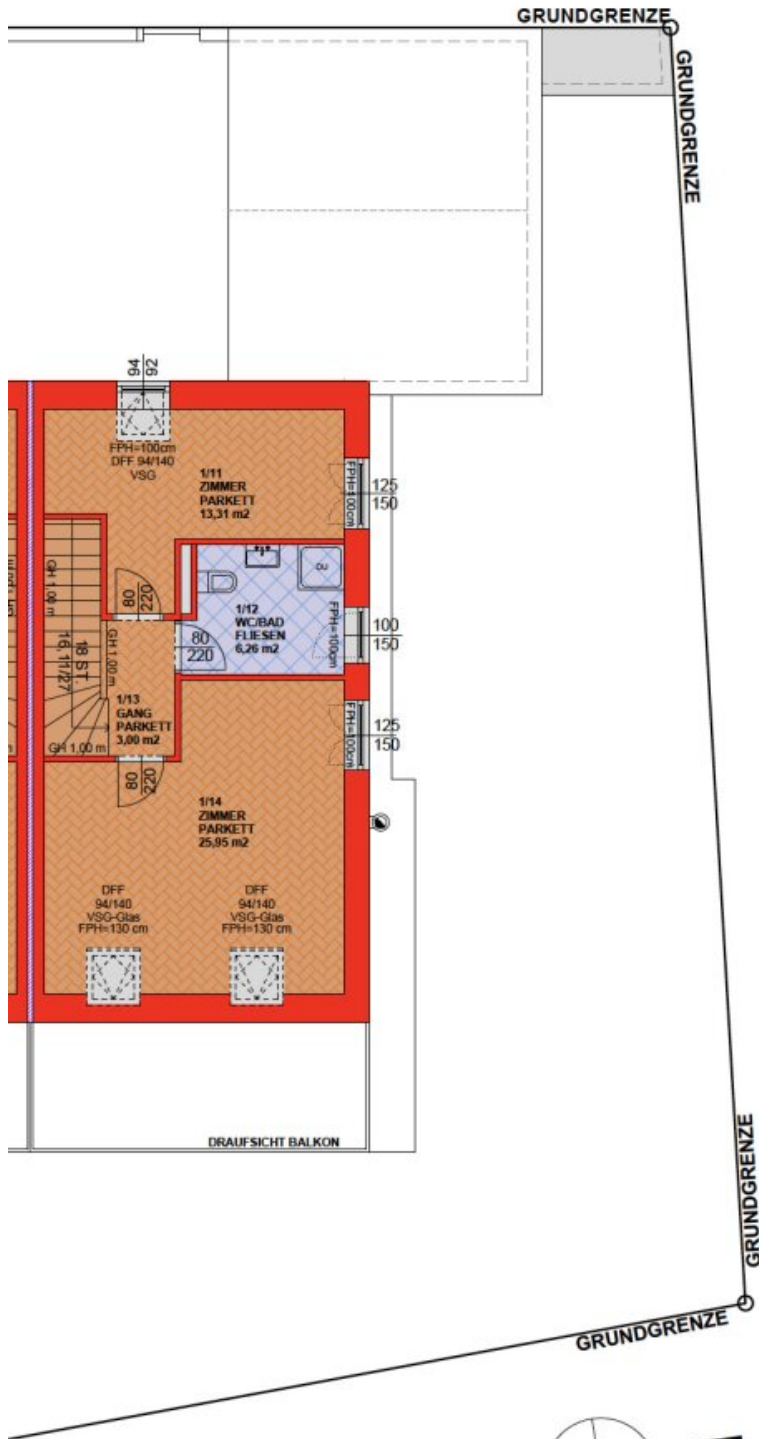




**GRUNDRISS UG M 1:100**







**GRUNDRISS OG M 1:100**



## Objektbeschreibung

### **ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! 10 Minuten zum Auhof Center!**

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, ersuchen wir Sie, diesen ausschließlich telefonisch unter **0699 12 47 15 92** mit Herrn Bigus zu vereinbaren.

- + Ziegelmassivbauweise
- + 2 Parkplätzen vor der Tür
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + Inklusive Küche, Badezimmersausstattung und Zentralstaubsauger
- + 5 Zimmer, 170,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, Haus A mit 135,53 m<sup>2</sup> Garten bzw. Haus B mit 133,70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 133,70 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 49,46 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 35 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zum 13,80 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im 72,21 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind

- ein **19,58 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 22,43 m<sup>2</sup> großen Terrasse und 133,70 m<sup>2</sup> großen Garten
- ein weiteres zirka **16,31 m<sup>2</sup>** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- ein Technikraum

Im 48,82 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **13,31 m<sup>2</sup>** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette
- ein 25,95 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, 135,53 m<sup>2</sup> Garten

Haus 5B: 170,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, 133,70 m<sup>2</sup> Garten

Haus 3A: 189,07 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 27,51m<sup>2</sup> Terrasse, 12,50 m<sup>2</sup> Balkon, 80,87 m<sup>2</sup> Garten -  
RESERVIERT

### **Kontakt und Besichtigungstermine**

Sollten Sie einen Besichtigungstermin wünschen, ersuchen wir Sie, diesen ausschließlich telefonisch unter **0699 12 47 15 92** mit Herrn Bigus zu vereinbaren.

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