

**LETZTE EINHEIT! 10 Minuten zum Auhof Center!
ERSTBEZUG! Doppelhaushälfte mit 170 m² Wohnfläche in
ruhiger Wohnlage mit Grünblick!**



Objektnummer: 5571

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

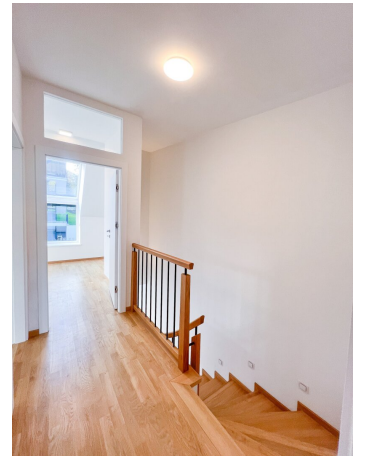
Ihr Ansprechpartner



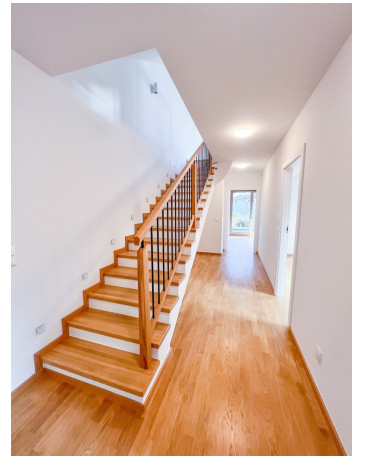




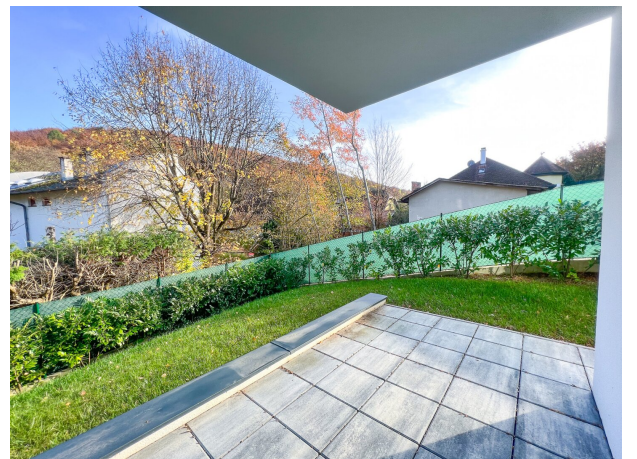




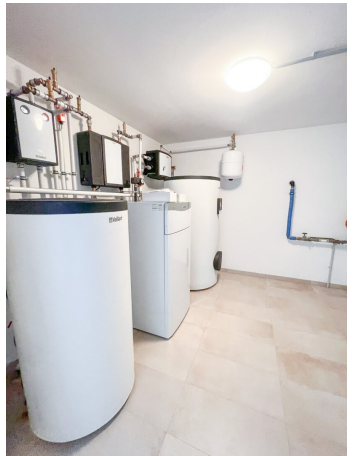


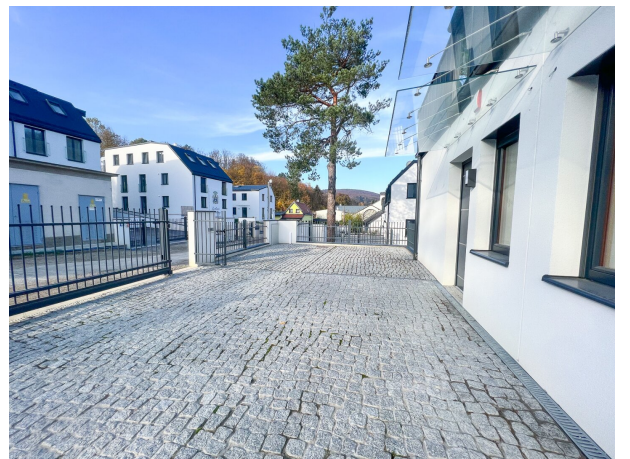






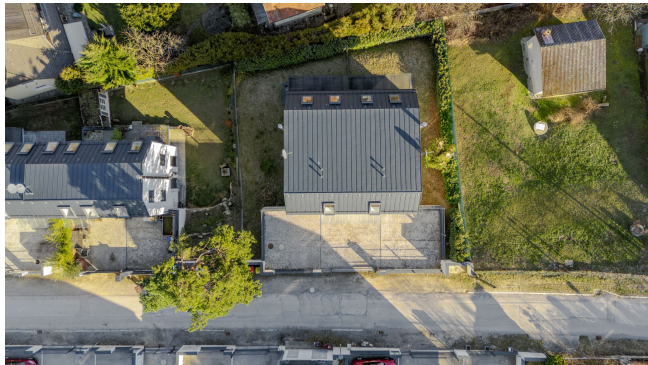








Leliwa

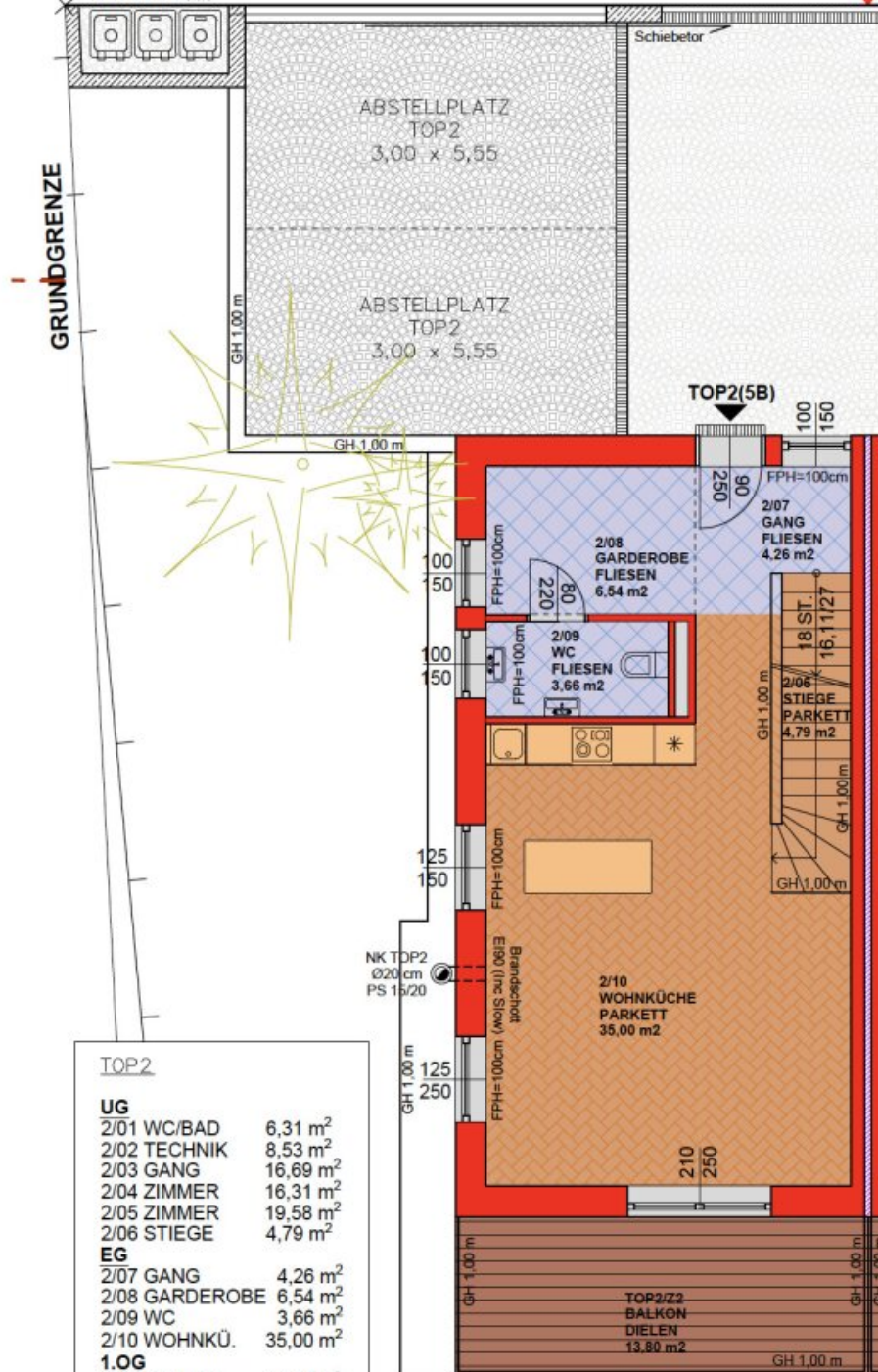


STANDORT MÜLL
 3 Abfallbehälter für
 TOP2
 1 x 80 l Biomüll
 1 x 80 l RM (Restmüll)
 1 x 80 l AP (Altpapier)

Zufahrt/Au-
 Talgas

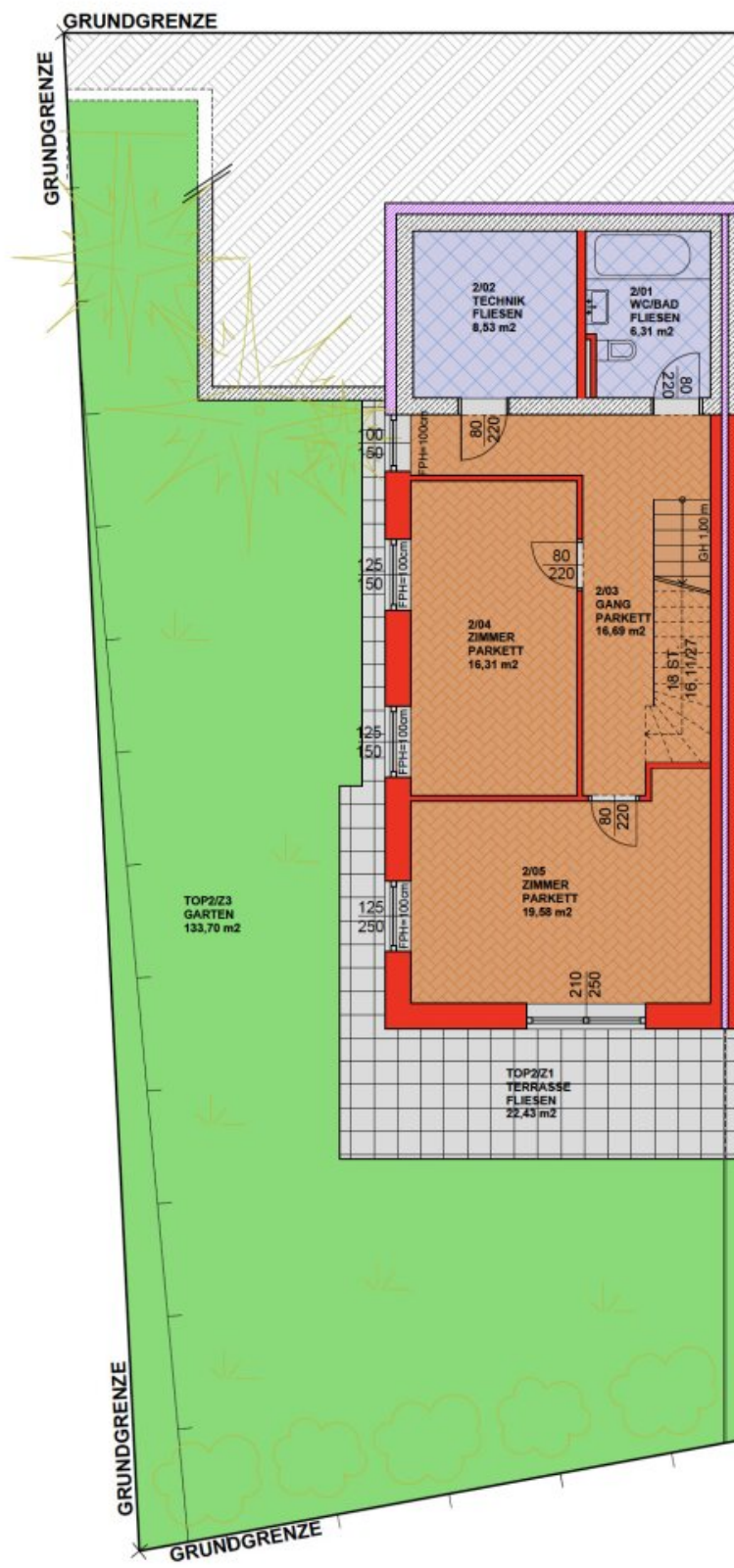
GRUNDGRENZE

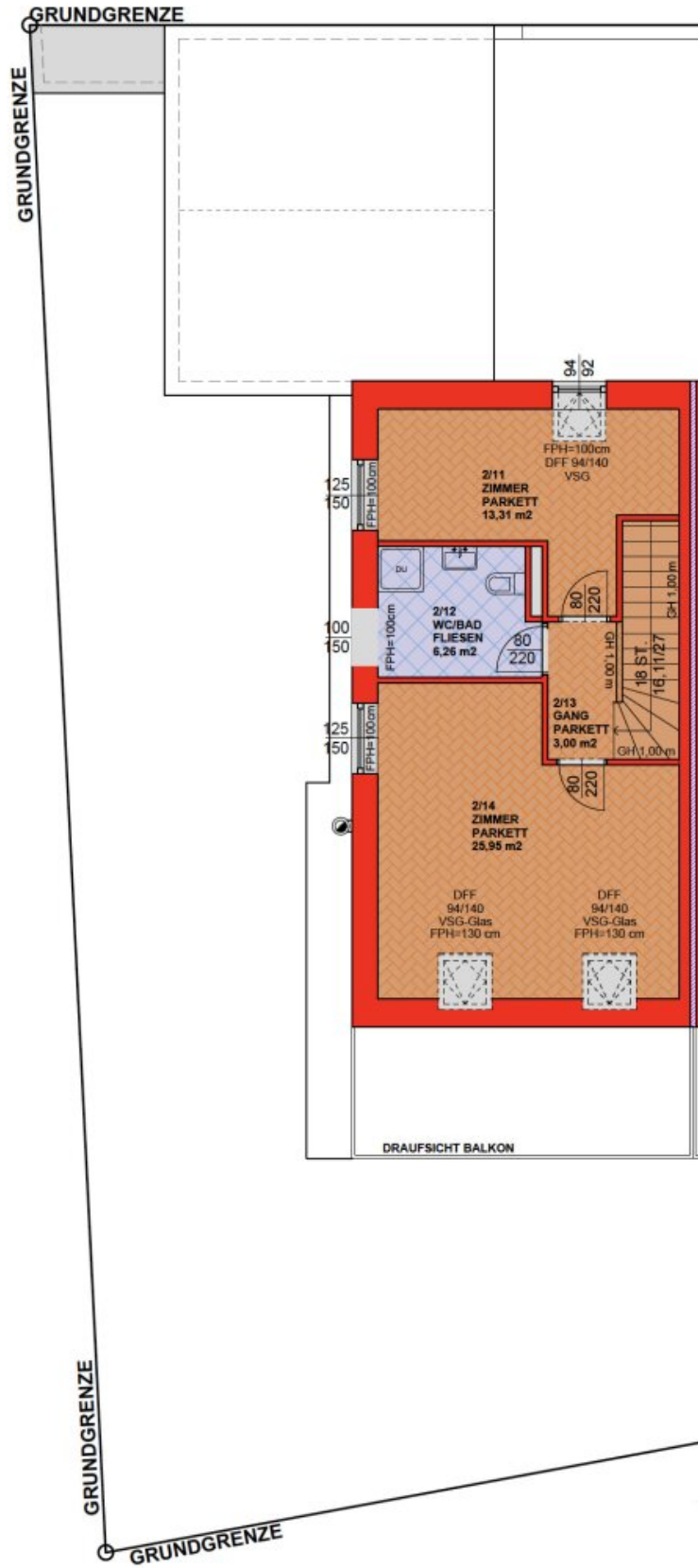
287.07 uA i.M.



TOP2

UG		
2/01 WC/BAD	6,31 m ²	
2/02 TECHNIK	8,53 m ²	
2/03 GANG	16,69 m ²	
2/04 ZIMMER	16,31 m ²	
2/05 ZIMMER	19,58 m ²	
2/06 STIEGE	4,79 m ²	
EG		
2/07 GANG	4,26 m ²	
2/08 GARDEROBE	6,54 m ²	
2/09 WC	3,66 m ²	
2/10 WOHNKÜ.	35,00 m ²	
1.OG		
2/11 ZIMMER	13,31 m ²	
2/12 WC/BAD	6,26 m ²	
2/13 GANG	3,00 m ²	
2/14 ZIMMER	25,95 m ²	
WNFL inkl. Stiege	170,19 m²	

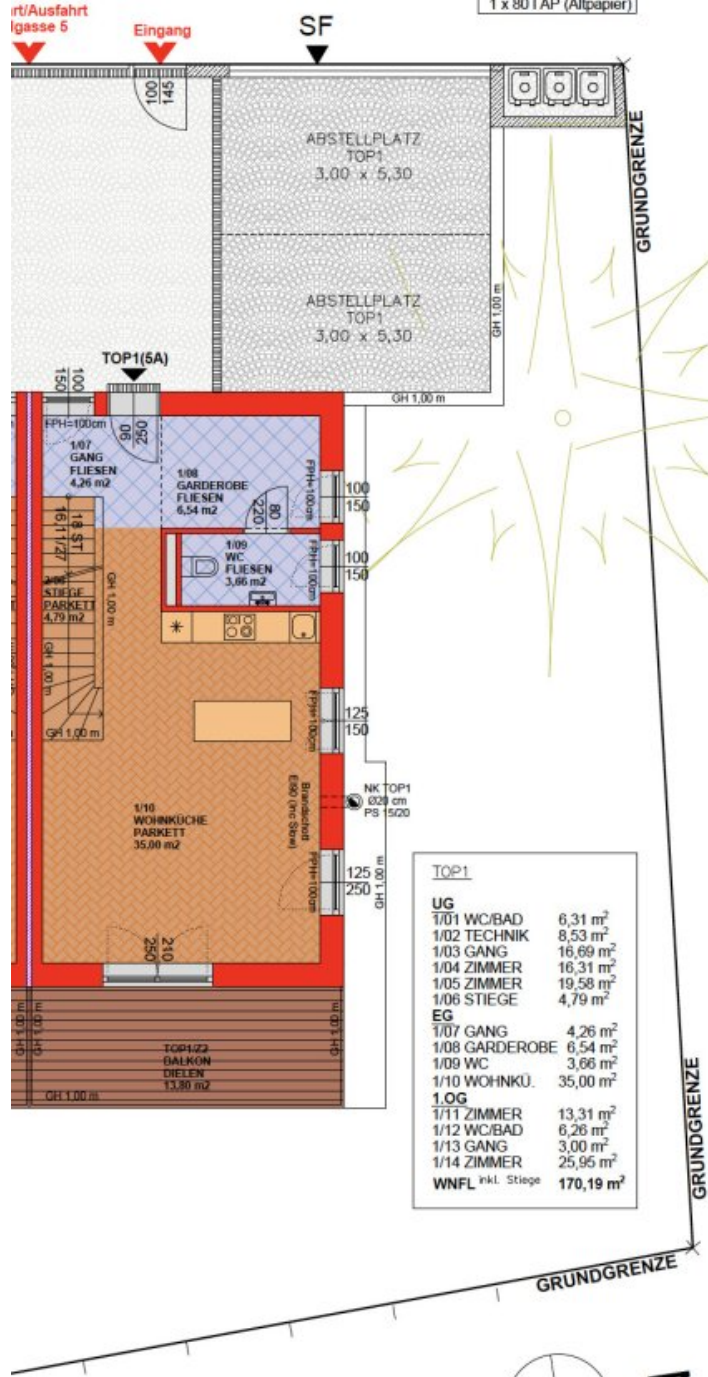






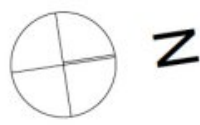
sse 5

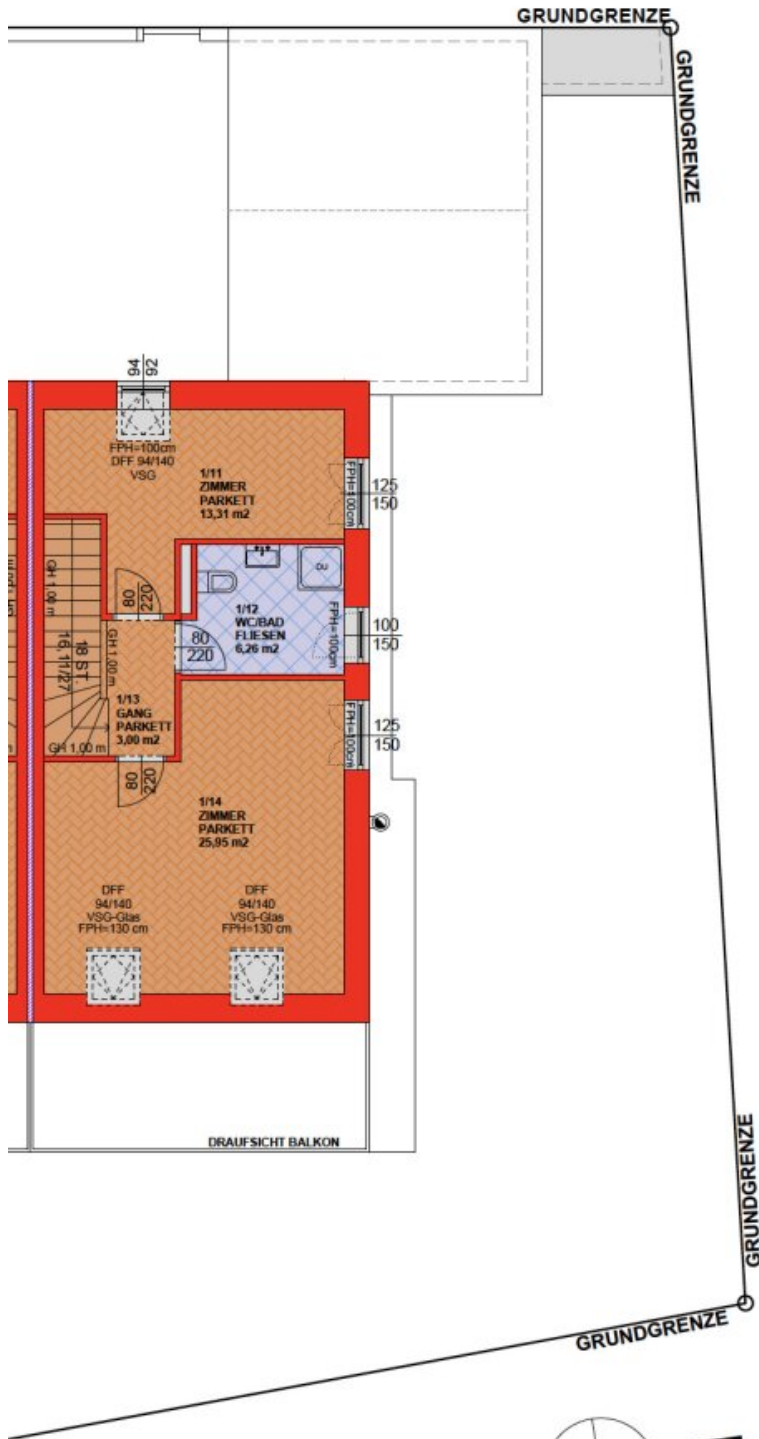
STANDORT MÜLL
3 Abfallbehälter für
TOP2
1 x 80 l Biomüll
1 x 80 l RM (Restmüll)
1 x 80 l AP (Altpapier)



TOP1	
UG	
1/01 WC/BAD	6,31 m²
1/02 TECHNIK	8,53 m²
1/03 GANG	16,69 m²
1/04 ZIMMER	16,31 m²
1/05 ZIMMER	19,58 m²
1/06 STIEGE	4,79 m²
EG	
1/07 GANG	4,26 m²
1/08 GARDEROBE	6,54 m²
1/09 WC	3,66 m²
1/10 WOHNKÜ.	35,00 m²
1.OG	
1/11 ZIMMER	13,31 m²
1/12 WC/BAD	6,26 m²
1/13 GANG	3,00 m²
1/14 ZIMMER	25,95 m²
WNFL inkl. Stiege	170,19 m²

GRUNDRISS EG M 1:100





GRUNDRISS OG M 1:100



Objektbeschreibung

LETZTE EINHEIT! ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermuerbach 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 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, Haus A mit 135,53 m² Garten bzw. Haus B mit 133,70 m² Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** in Untermuerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **170,19 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 133,70 m² groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 49,46 m²:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 35 m² große Wohnküche mit Ausgang zum 13,80 m² großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im 72,21 m² großen Untergeschoss:

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

- ein **19,58 m2** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 22,43 m2 großen Terrasse und 133,70 m2 großen Garten
- ein weiteres zirka **16,31 m2** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- ein Technikraum

Im 48,82 m2 großen Obergeschoss:

- ein **13,31 m2** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette
- ein 25,95 m2 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 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, 135,53 m² Garten

Haus 5B: 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, 133,70 m² Garten
- VERMIETET

Haus 3A: 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² Garten -
VERMIETET

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