

**Ein Haus wie ein Sonntag - Sonnig, ruhig und voller  
Möglichkeiten! Tolle Ruhelage mit Süd-West Ausrichtung  
+ 6 Zimmer + Großer Keller + Terrasse + Garage!**



**Objektnummer: 298886**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schöffelstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	204,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	800,00 m <sup>2</sup>
Keller:	71,19 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,97
Kaufpreis:	580.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.843,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



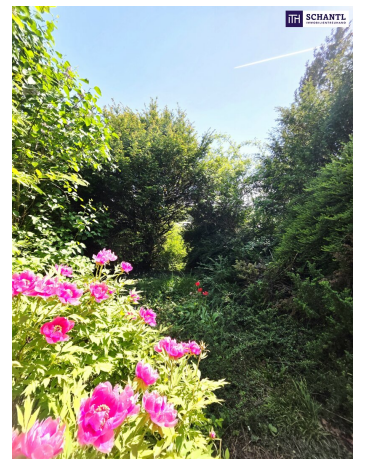






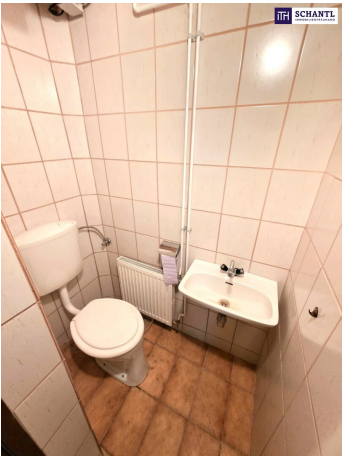




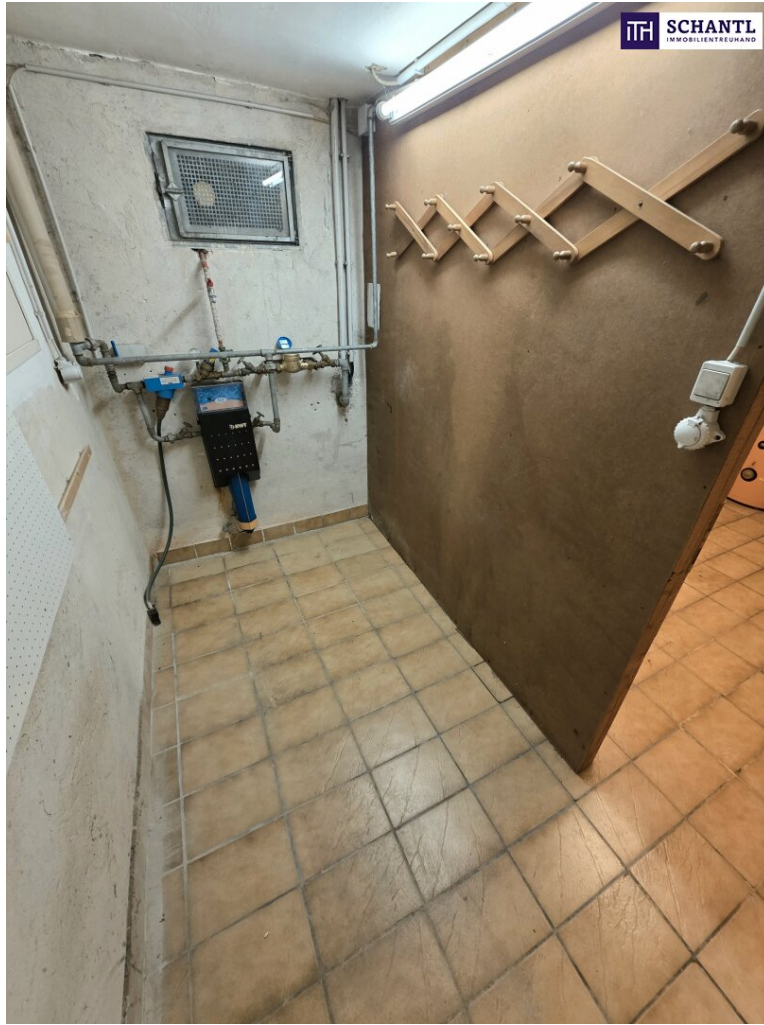








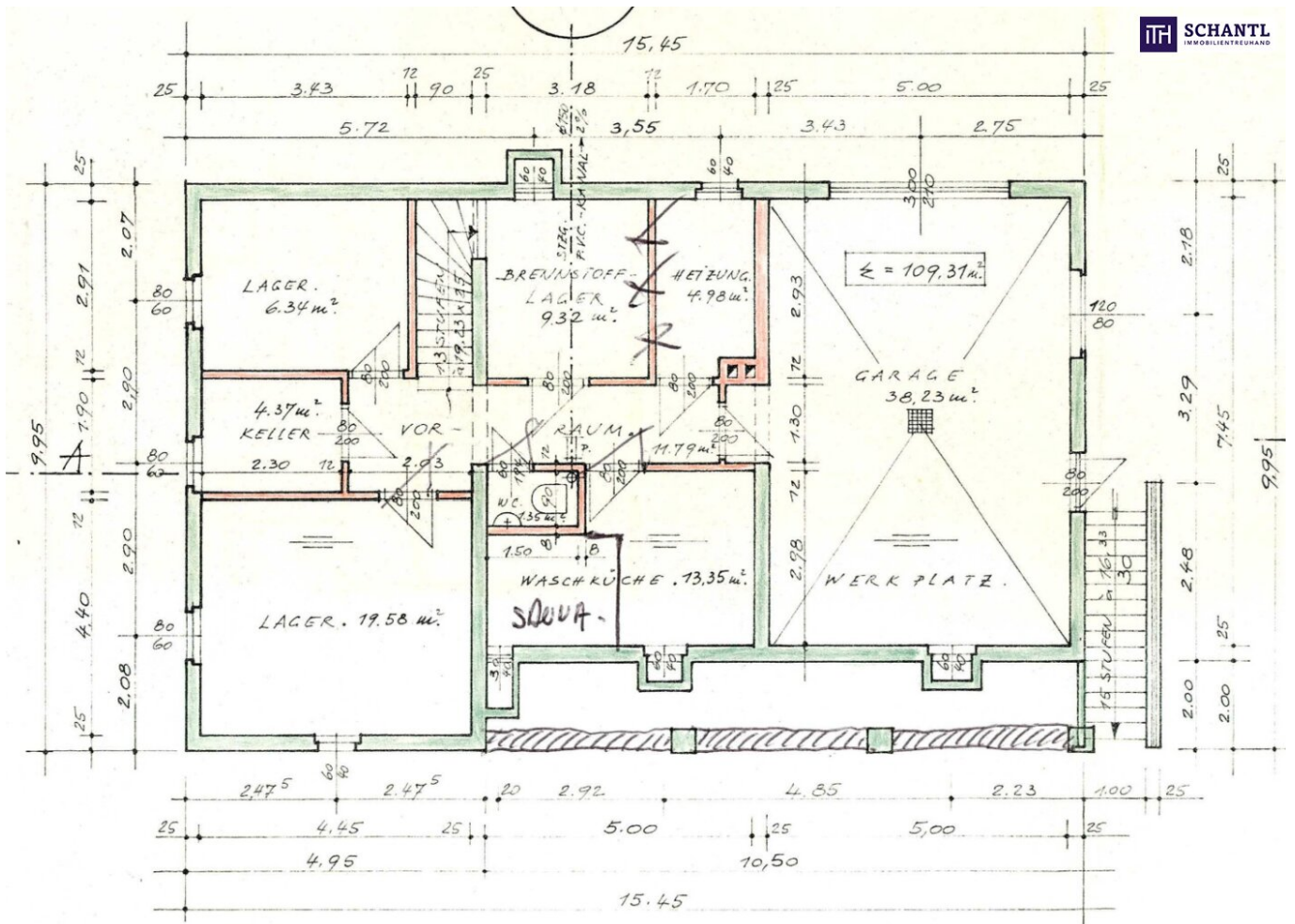




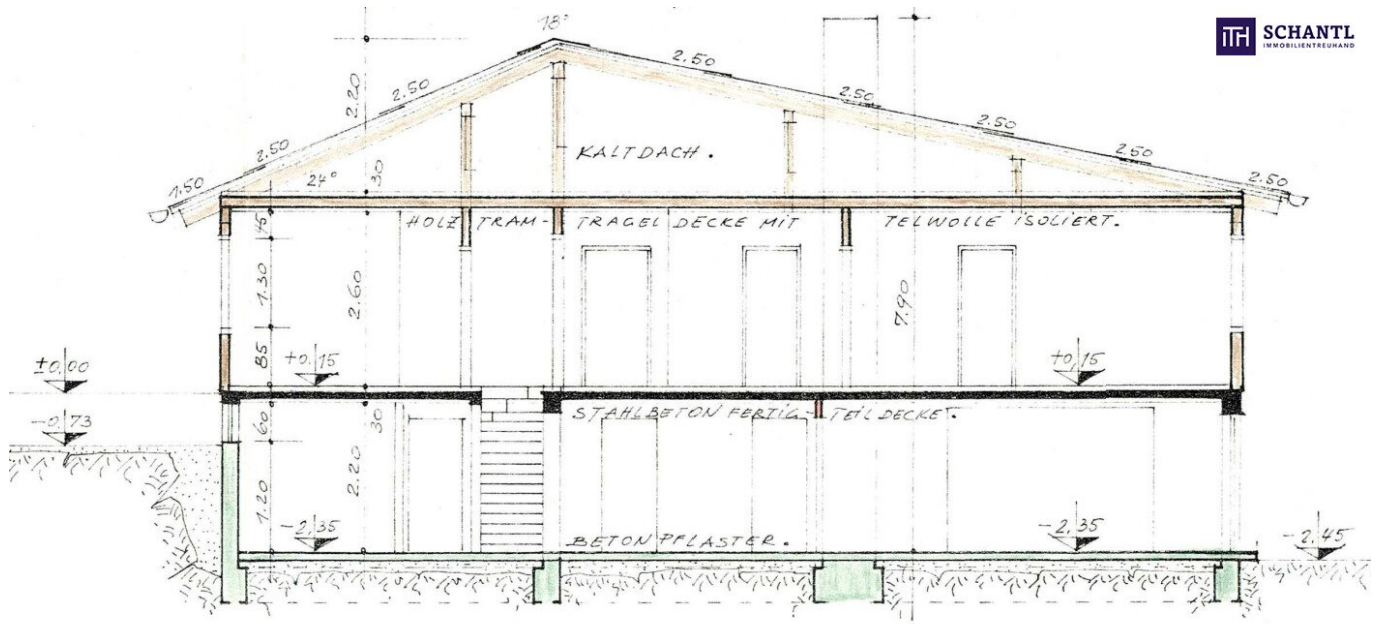






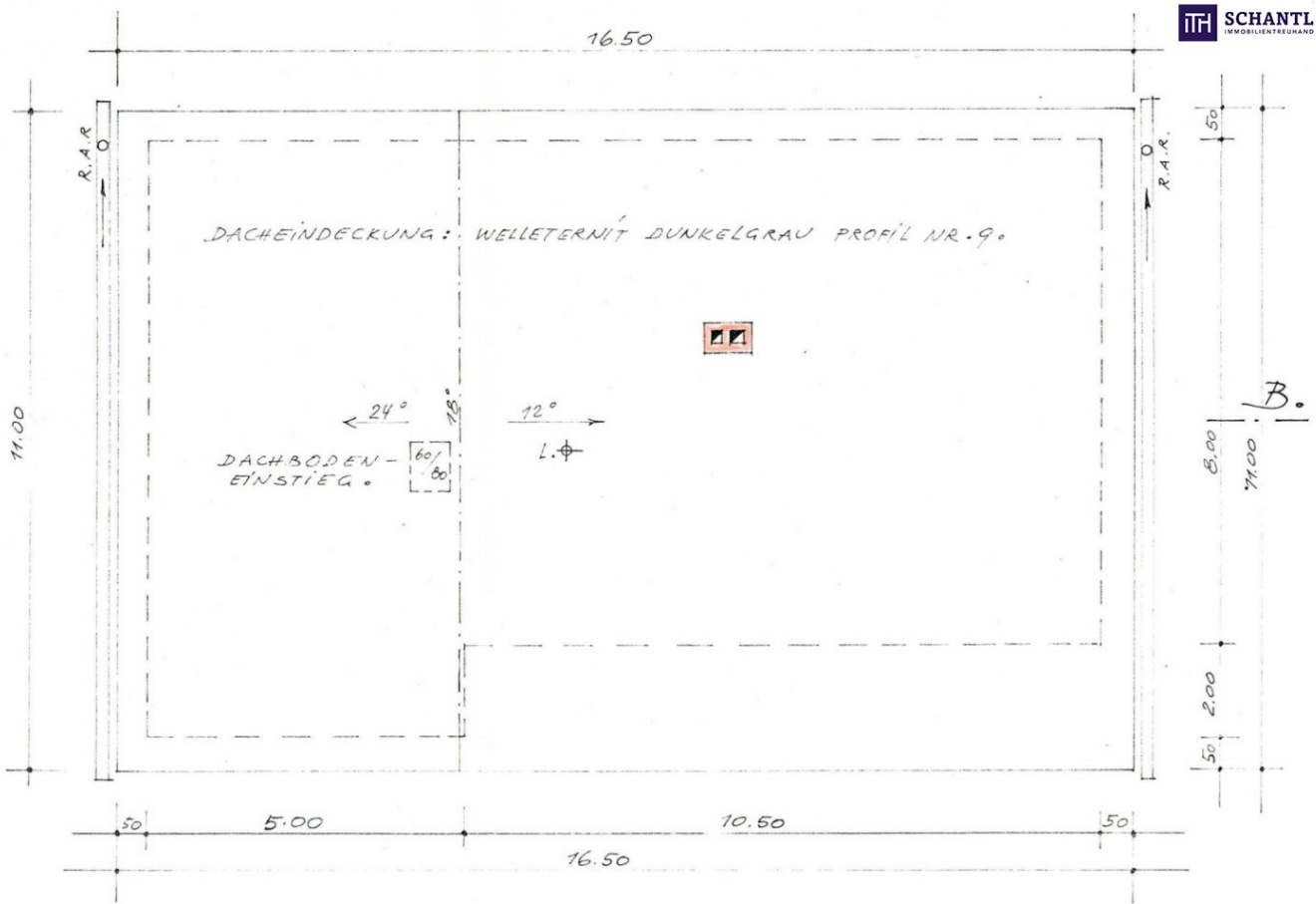


KELLER,



DIE FUNDAMENTE WERDEN BIS TRAGFÄHIGEN BODEN, MINDEST JEDOCH BIS AUF FROSTTIEFE HINUNTER GEFÜHRT.

SCHNITT: A-B.



DACHDRAUFSICHT.

## Objektbeschreibung

**Ein Haus wie ein Sonntag - Sonnig, ruhig und voller Möglichkeiten! Tolle Ruhelage mit Süd-West Ausrichtung + 6 Zimmer + Großer Keller + Terrasse + Garage!**

**Großzügiges 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit großem Keller, Garten und Garage!**

**Make your dreams come true...**

Ihr neues Haus wird Sie begeistern und teilt sich im Erdgeschoss in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und ein gemütliches Ankommen, einen kleinen Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein helles Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Fenster, 4 getrennt begehbare Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine separate Küche, sowie das Herzstück der Wohnung - ein großes und helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zur süd-westseitigen Traumterrasse.

Der Keller bietet ebenfalls viel Platz und Stauraum. Neben 3 Räumen zur vielfältigen Nutzung, bietet er noch einen Sauna-Raum mit Dusche, ein separates WC, sowie einen Heiz- und Technikraum und Zugang zur Garage.

Facts:

- + Grundstücksgröße ca. 1018m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 117,53m<sup>2</sup>
- + Nutzfläche Keller: ca. 71,19m<sup>2</sup>
- + Dachboden
- + Garage: ca. 38,23m<sup>2</sup>
- + Terrasse: ca. 21m<sup>2</sup> + Garten: ca. 800m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 580.000.-

Bezug: ab sofort

## **Worauf warten Sie noch? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Bestlage!**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <7.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <4.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap