++ Natur, Sonne & Pool – Ihr Rückzugsort im Wienerwald I MB IMMOBILIEN ++



Objektnummer: 4600

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Mayerling
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m²
Keller:	42,00 m²
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76

















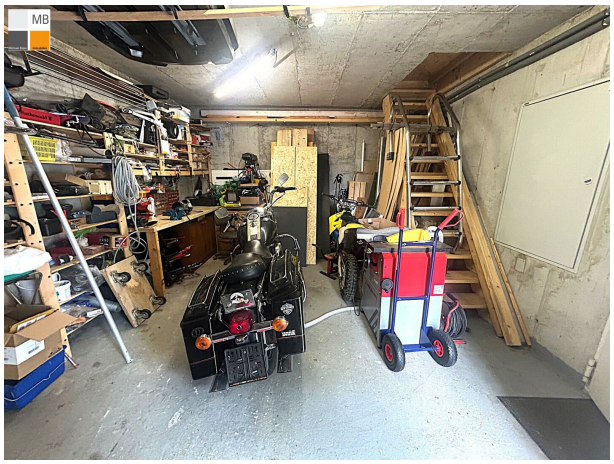
















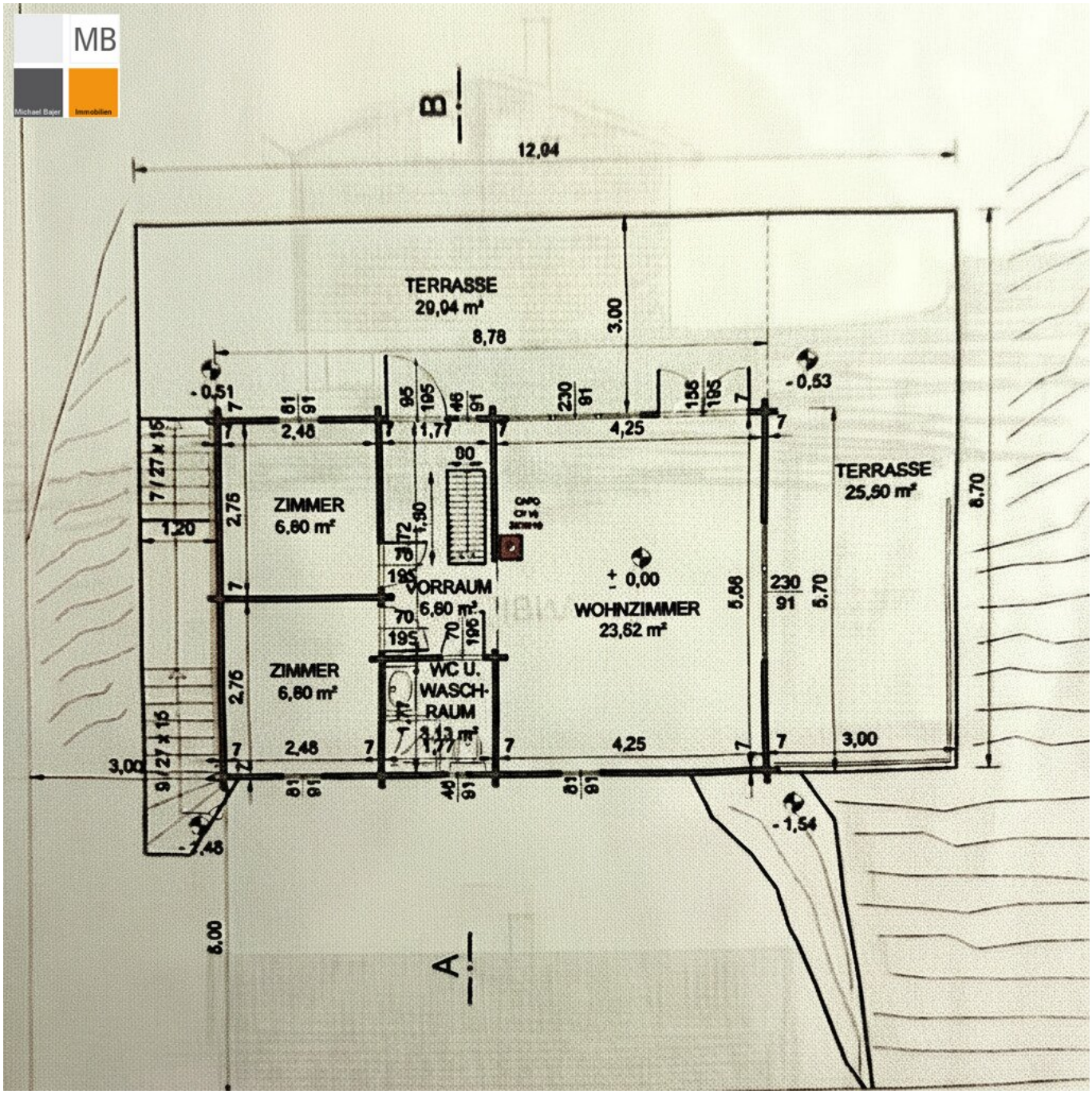


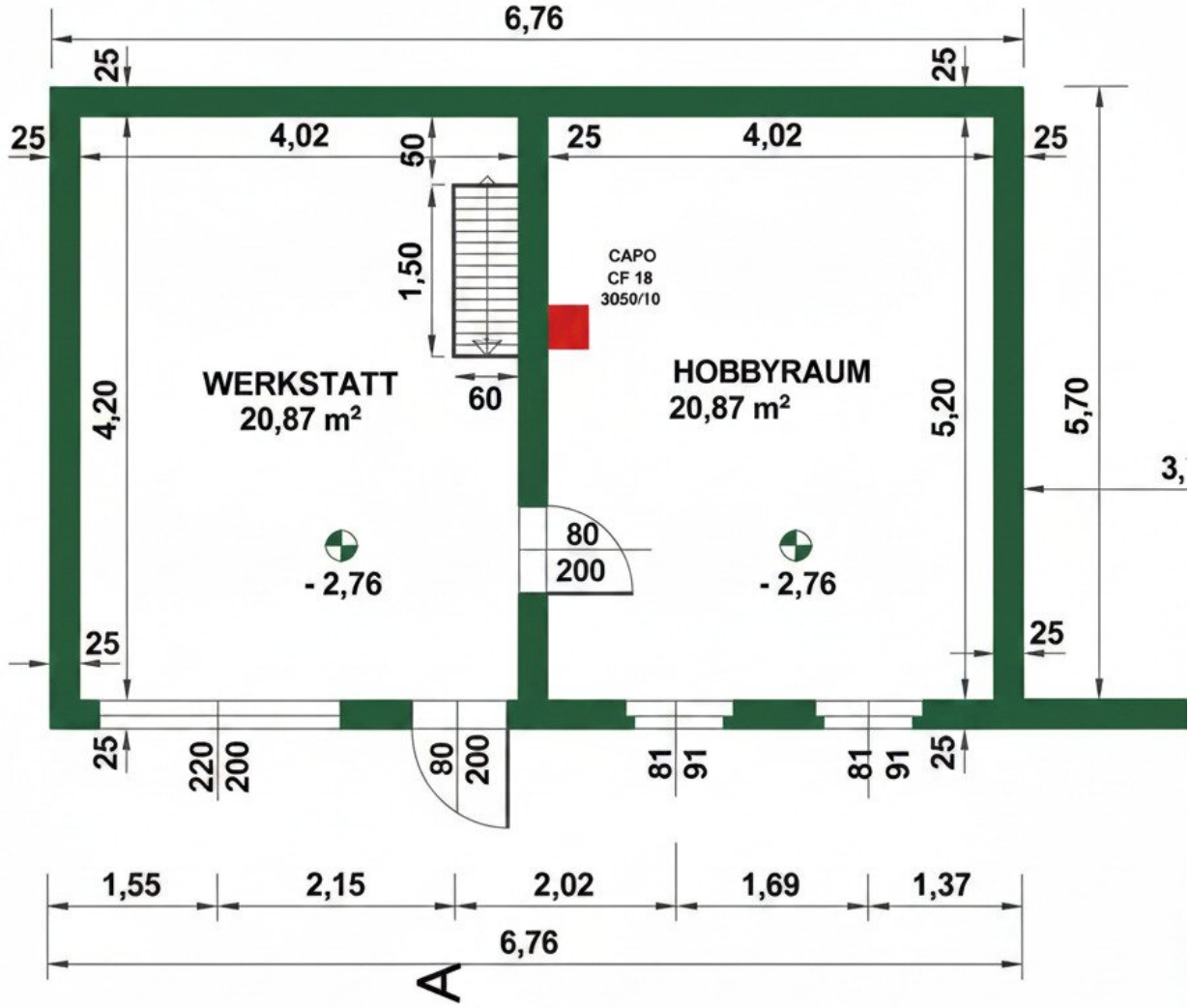


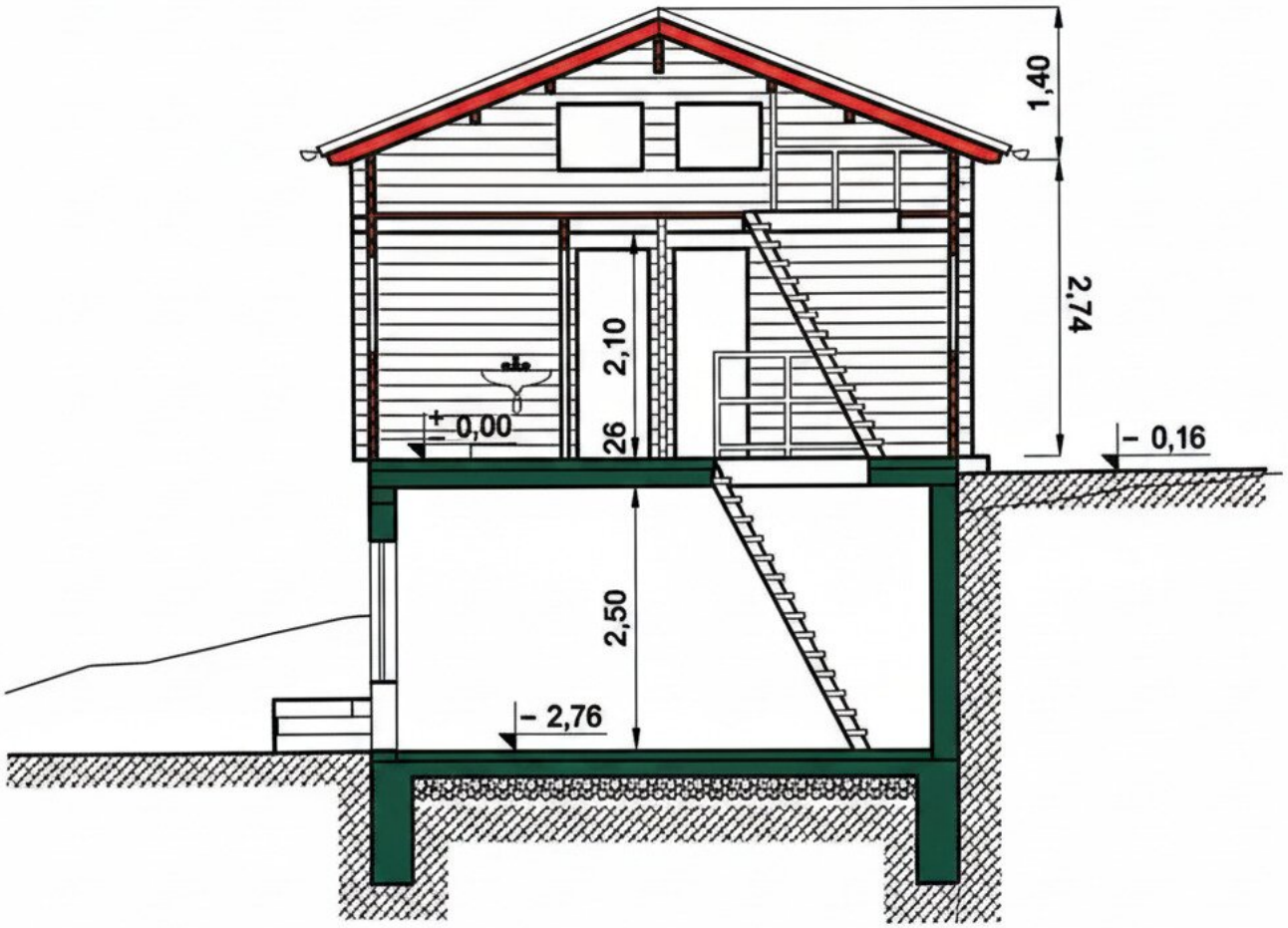


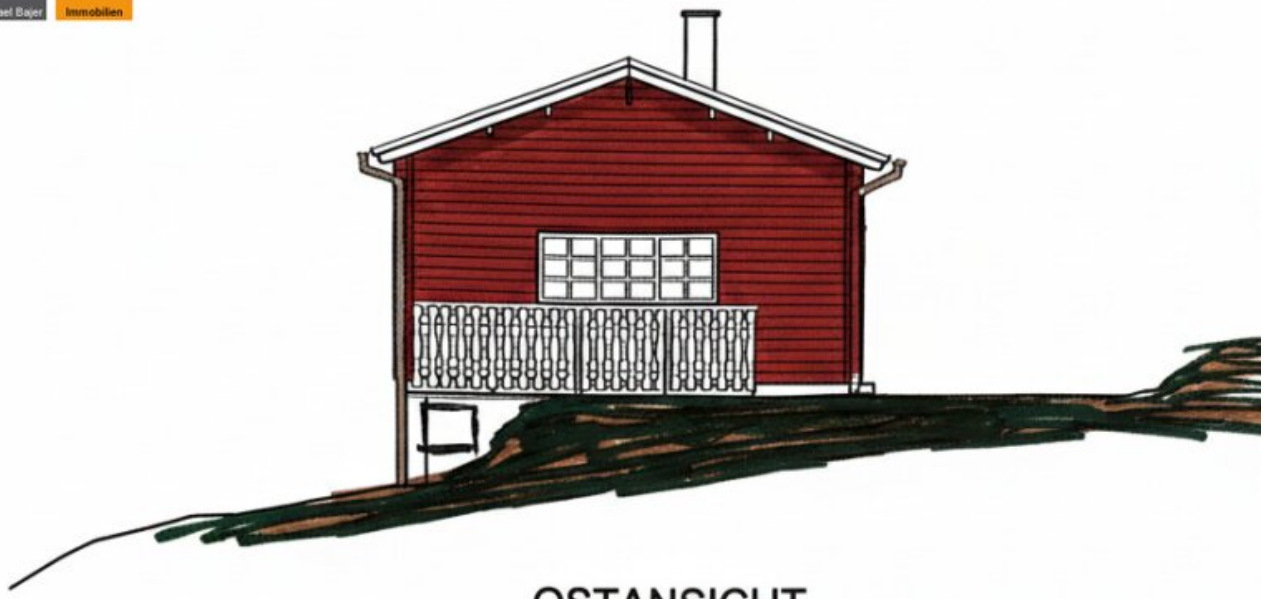



Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

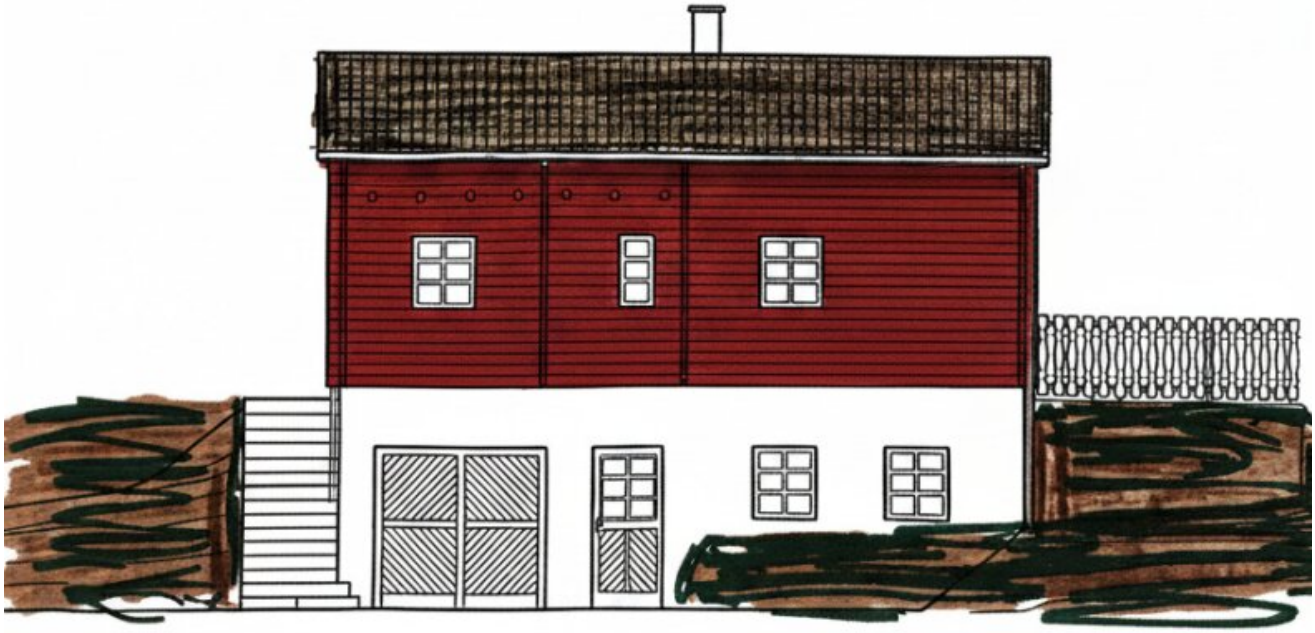

B
12,04
TERRASSE
29,04 m²
8,78
3,00
- 0,53
- 0,51
2,48
1,77
4,25
ZIMMER
6,80 m²
VORRAUM
6,60 m²
± 0,00
WOHNZIMMER
23,62 m²
TERRASSE
25,50 m²
8,70
5,98
ZIMMER
6,80 m²
WC U.
WASCH-
RAUM
3,13 m²
3,00
- 1,54
- 2,48
8,00
A


6,76
25
25
25
4,02
60
25
4,02
25
1,50
CAPO
CF 18
3050/10
WERKSTATT
20,87 m²
60
HOBBYRAUM
20,87 m²
4,20
5,20
5,70
3,
80
200
- 2,76
- 2,76
25
25
25
220
200
80
200
81
91
81
91
25
1,55
2,15
2,02
1,69
1,37
6,76
A


1,40
2,74
2,10
26
± 0,00
– 0,16
2,50
– 2,76



OSTANSICHT



Objektbeschreibung

? Zwischen Wald & Weite – Ihr Ruhejuwel in Mayerling!

Kompaktes Schwedenhaus (Wochenend- / Ferienhaus) mit Pool & supertollen Aussichtsgrund – eine Ruheoase nahe Baden & Wien!

Das überaus charmante Holzhäuschen (Bj. 2005) auf massivem Dichtbetonkeller, gedämmt, hinterlüftet und staubtrocken wird elektrisch beheizt und ist perfekt für Familien um die Wochenenden und Ferien hier in der Idylle des Wienerwalds zu verbringen oder auch für Paare - von April bis Oktober die idyllische Ruhe genießend. (Weil Fenster und Heizung nicht wintertauglich sind; dieses einfach zu lösen ist)

? Aufteilung:

- **EG:** Wohnküche, Schlafzimmer, weiterer Schlaf?/Schrankraum, Bad mit Dusche/WC/Fenster, große **Südterrasse mit Panoramablick**
- **Dachraum:** offener Schlafboden (ca. 20 m², max. 1,90 m)
- **über der Erde liegendes Kellergeschoß:** heller Aufenthaltsraum (Kochnische möglich), WM/Trockner?Anschluss, WC?Anschluss, Werkstatt, 2 Smart Meter, PV?Vorbereitung

?Garten:

- Rundpool
- 60?m²?Steinterrasse
- Terrasse unter 100?jähriger Wildbirne
- Großer & kleiner Geräteschuppen

Zum Verkauf kommt auch das Nachbargrundstück mit zirka 670m² und einzigartiger Aussicht auf die Bischofsmütze sowie die umliegenden Wiesen. Rehe und Hasen sind Ihre Nachbarn. Die sonnigen Grundstücke haben eine ganz leichte Hanglage Richtung Süden.

Mehrere Varianten möglich:

1) Haus und 1 Parzelle um EUR 310.000 (VB)

2) Grund und selber bauen um EUR 200.000 (VB)

3) Haus und beide Grundstücke um EUR 490.000 (VB)

Aufschließungskosten sind bereits bezahlt!

? Lage:

Herrlich idyllisch und ruhig im Grünen und **top angebunden**:

- A 21 Autobahn mit Verbindung zu West/Süd/Ostautobahn & Tangente
- Flughafen: < 30 Min
- Baden: 15 Min
- Mödling: 25 Min
- Wien: 30–60 Min Trotz Nähe zur Autobahn **kein Verkehrslärm**.

? Infrastruktur & Freizeit:

- Gasthof Mayerling fußläufig
- Nachbarort Alland; BILLA, SPAR, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Arzt, Apotheke, Bäckerei, Trafik, Tankstelle uvm. - in 3 Min mit dem Auto erreichbar!
- Neuer Radweg Alland–Baden
- Viele Wanderwege, Anninger & Peilstein vom Haus weg

? **Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich diese traumhafte Lage für Ihr Eigenheim sichern:**

Roswitha Adler

0676/4554 267

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 BGBI. 262 und 297/1996.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <3.500m
Universität <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap