

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



Haus und Garten

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 m ²
Nutzfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m ²
Keller:	42,00 m ²
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

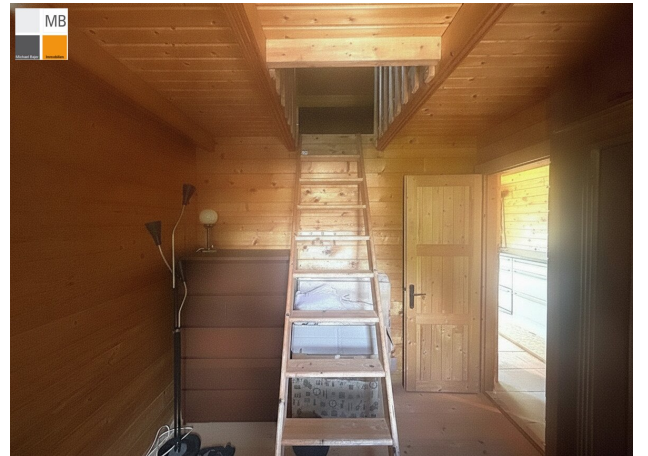
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

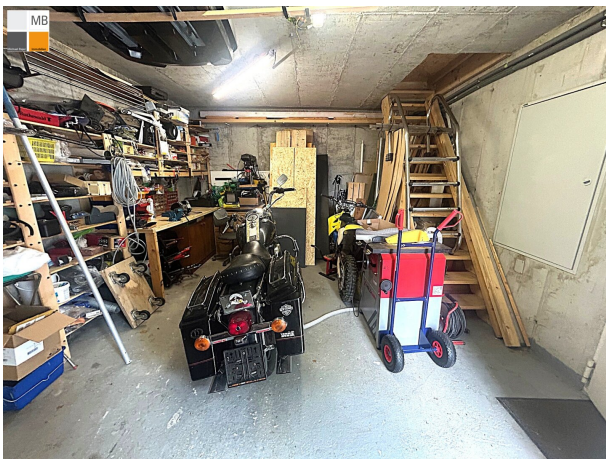
H +43 676 45 54 267

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















Ihre Maklerin im Wienerwald!

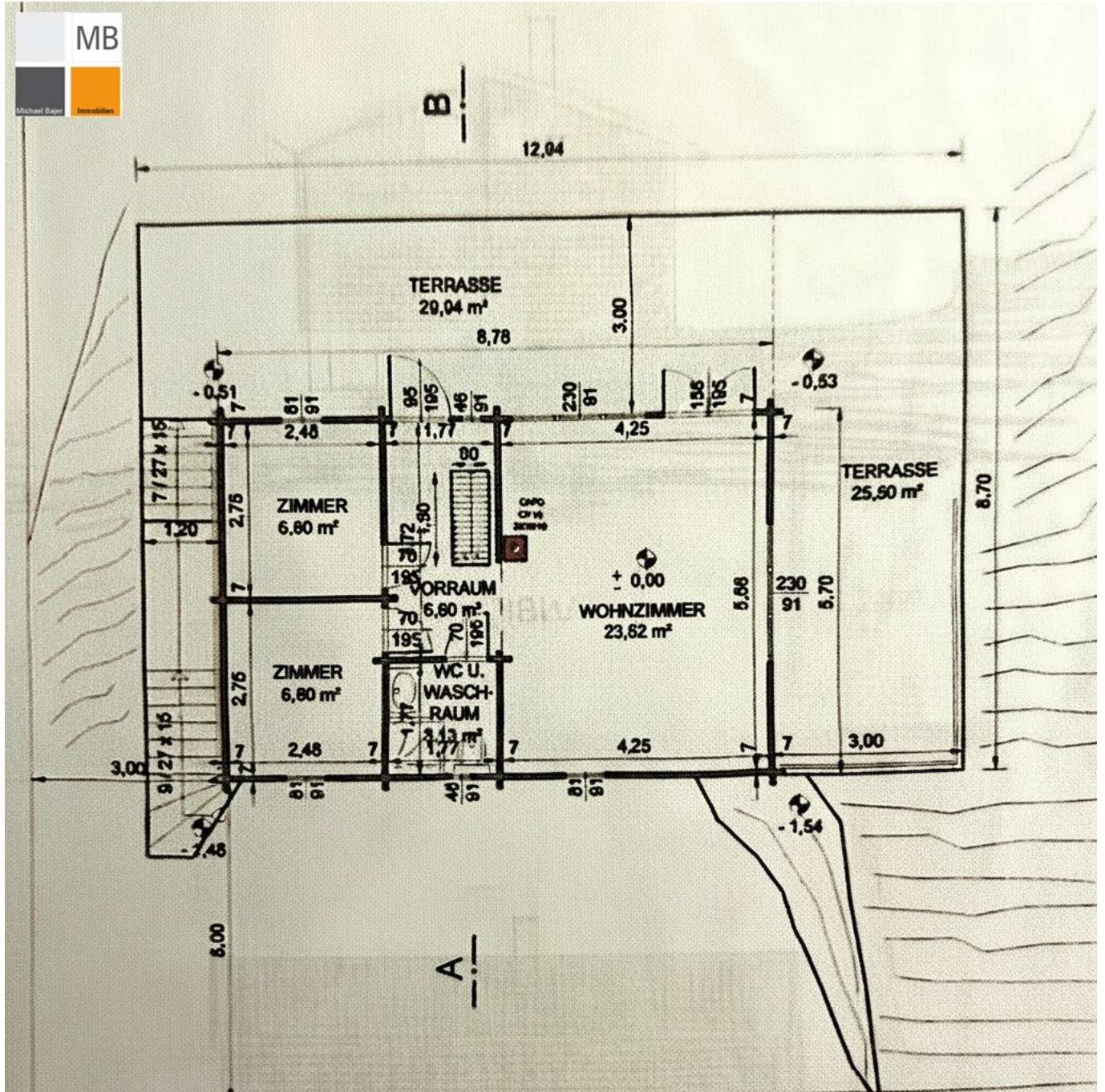
Roswitha Adler

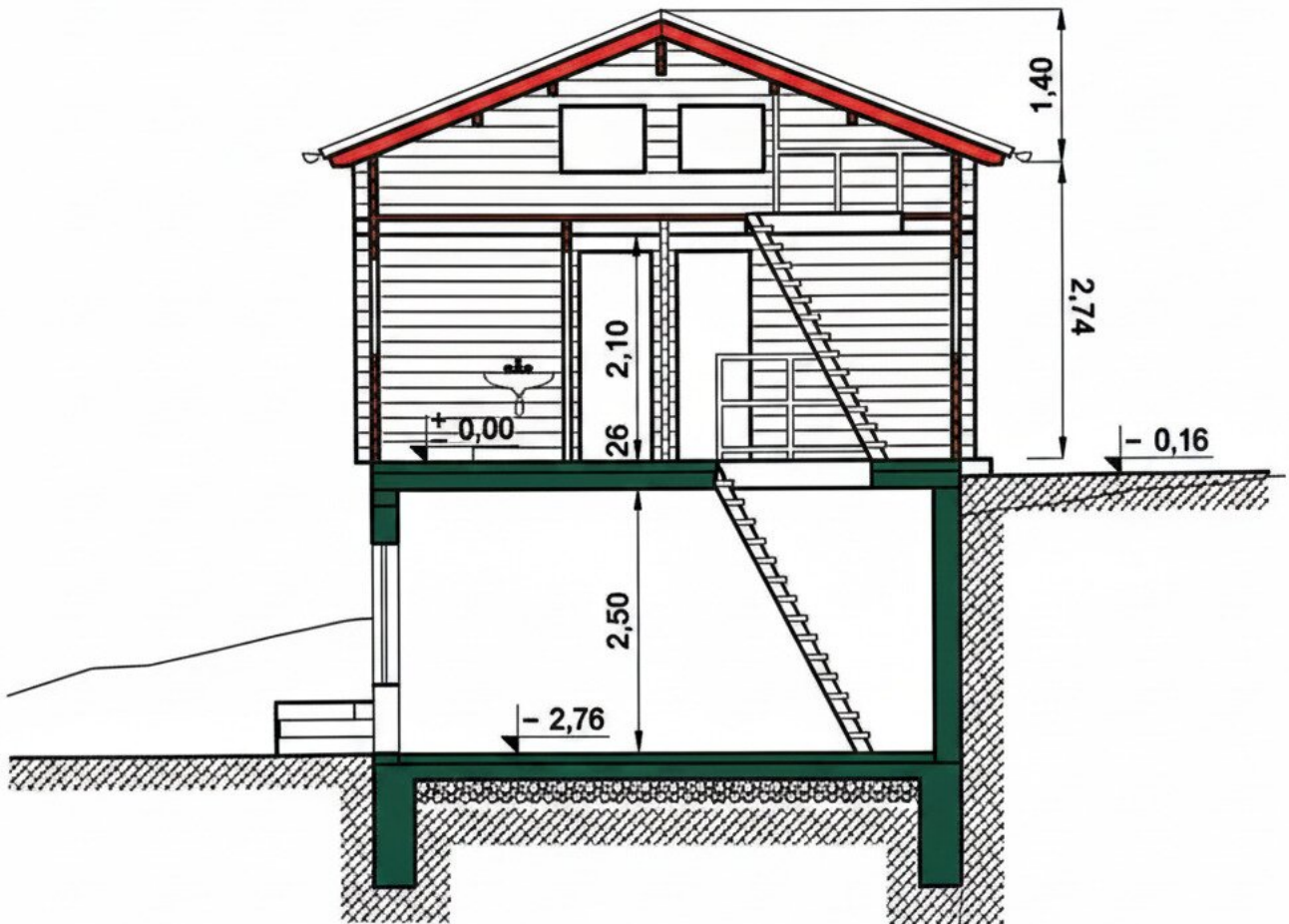
0676 / 455 42 67

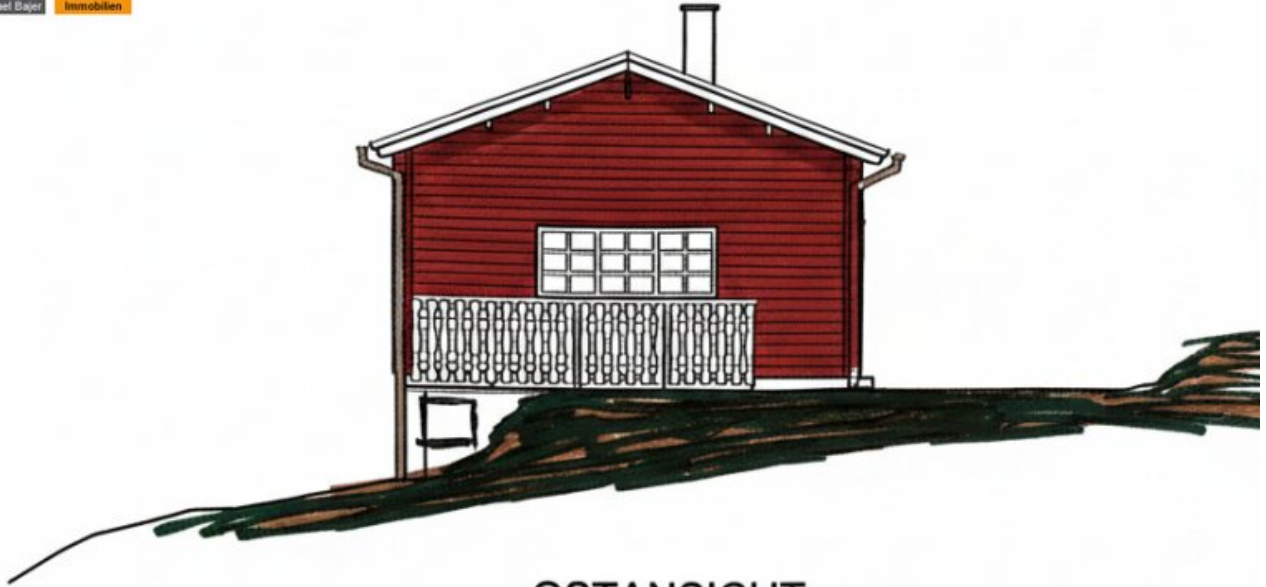
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



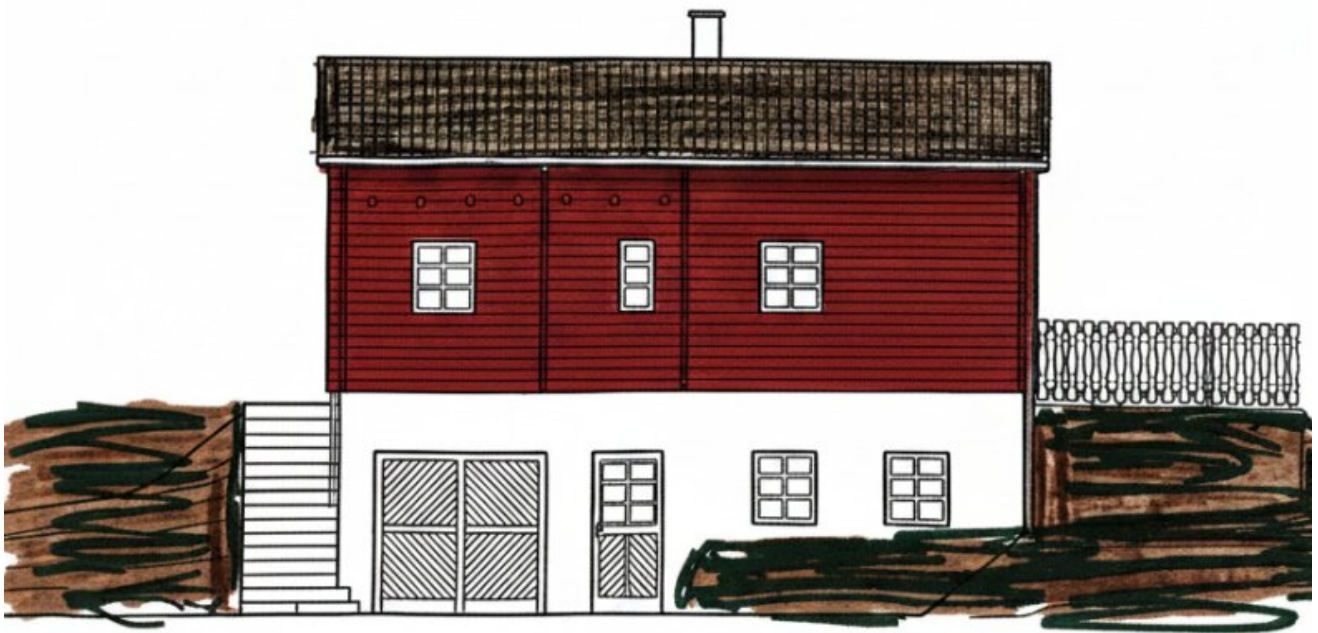
Mehr Leistung. Mehr Mensch.







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 winterauglich 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 240.000 (VB)**
- 3) Haus und beide Grundstücke um EUR 550.000 (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:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:06764554267)

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 BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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