

**MAUERBACH-STEINBACH | Ein- / Zweifamilienhaus auf
ca. 1.790 m² Grund | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25861

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Mehrfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3001 Mauerbach |
| Baujahr: | 1976 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 215,61 m ² |
| Nutzfläche: | 245,61 m ² |
| Zimmer: | 7,50 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Keller: | 85,04 m ² |
| Heizwärmebedarf: | E 189,60 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,55 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

21.564,00 € inkl. 20% USt.

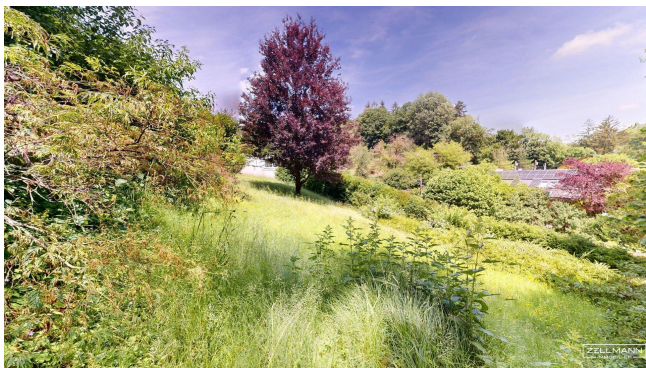
Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer





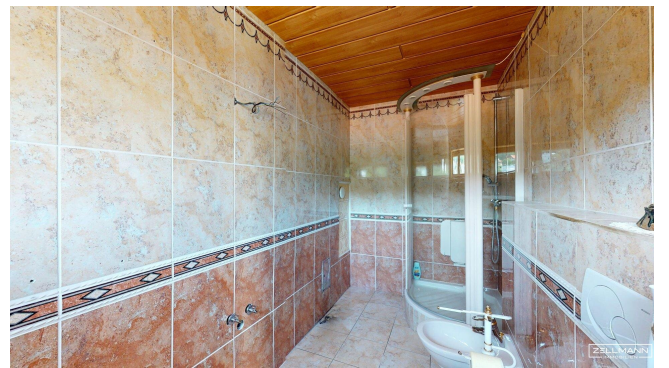
KONTAKT

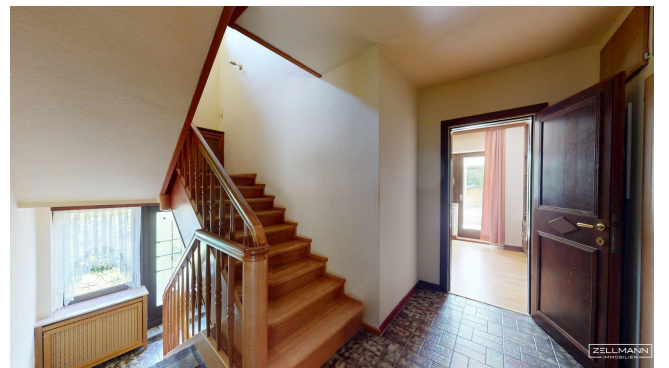
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Ein- / Zweifamilienhaus in idyllischer Ruhelage auf 1.790 m² Grundfläche

Pool · Sauna · großes Grundstück · Entwicklungspotenzial · Mauerbach-Steinbach

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Mauerbach im idyllischen Ortsteil Steinbach – eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung am Rand des Wienerwaldes. Das großzügige Anwesen vereint Privatsphäre, weitläufige Freiflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, oder repräsentatives Wohnen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Das bestehenden Wohnhaus befinden sich auf einem rund 1.790 m² großen Grundstück. Derzeit ist die Liegenschaft noch mit dem angrenzenden Grundstück verbunden und als eine Liegenschaft genutzt worden. Im Rahmen der Kaufabwicklung würden die beiden Liegenschaften dann ordnungsgemäß nach Teilungsplan getrennt werden. Es besteht bei Interesse aber auch die Möglichkeit beide Liegenschaften zusammen zu erwerben.

Bauhistorie & Substanz

Die Liegenschaft wurde über Jahrzehnte hinweg laufend erweitert, gepflegt und ergänzt:

- 1959: Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses in Holzriegelbauweise (Hauptgebäude)
- 1976: Erweiterung durch Zubau mit Keller und Ausbau des Dachgeschosses (Hauptgebäude)

Die Immobilie ist an das öffentliche Wasser- und Kanal- sowie Stromnetz angeschlossen und befindet sich in einem laufend gepflegten, dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand.

Raumangebot & Nutzungsmöglichkeiten

Das Bestandsgebäude bietet ein großzügiges und vielseitiges Raumkonzept mit:

- Küche und Essbereich
- Wohnzimmer

- Musikzimmer / Bibliothek
- Arbeitszimmer
- Badezimmer & WC
- Teilunterkellerung

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich:

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Schrankraum
- Abstellraum

Ausstattung & Highlights

- Grundstück aktuell ca. 1.790 m²
- Optional zusätzliche angrenzende Grundstücksfläche verfügbar
- Bauland-Wohngebiet
- Ruhige Grün- und Wienerwaldlage
- Parkähnlicher Garten mit Altbaumbestand

- Wintergarten und sonnige Terrasse (ca. 50 m²)
- Swimmingpool mit Überdachung
- Wellnessbereich mit Sauna
- Gemauerter Grillkamin
- Öl-Zentralheizung mit zusätzlicher Festbrennstoffoption
- Drei Kachelöfen
- Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher
- Eigener Brunnen zur kostengünstigen Gartenbewässerung
- Hohe Unabhängigkeit durch eigene Wasser- und alternative Energieversorgung
- **Grundstück & Entwicklungspotenzial**

Das gesamte Grundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung oder zukünftigen Entwicklung. Optional kann die direkt angrenzende Bauparzelle mit weiteren 1.071 m² und/oder eine weiteres Grundstück mit einem Haus auf 1.381 m² Grund erworben werden. Es besteht also alternativ auch die Möglichkeit ein Gesamtanwesen von bis zu 4.242 m² Grundfläche zu erwerben. Bei Interesse erfragen Sie die Details bitte direkt beim zuständigen Objektbetreuer.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Mauerbach-Steinbach, nur wenige Kilometer westlich von

Wien im Biosphärenpark Wienerwald.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Nahversorger, Apotheke, Banken und Ärzte im Ort
- Kindergarten und Volksschule in der Umgebung
- Auhof Center in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Gute Anbindung Richtung Wien und A1

Freizeit & Umgebung

- Direkt am Wienerwald gelegen
- Zahlreiche Spazier-, Wander- und Mountainbikewege
- Kartause Mauerbach als kultureller Anziehungspunkt
- Hohe Lebensqualität durch Ruhe und Naturverbundenheit

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap