

**MAUERBACH-STEINBACH | ausbaufähiges  
Einfamilienhaus - Baugrund 1.381 m<sup>2</sup> | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25864**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € 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

## **kleines Einfamilienhaus in idyllischer Ruhelage auf 1.381 m<sup>2</sup> Grundfläche**

### **großes 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 bestehende Haus wurde 2001 errichtet und wurde seither als Gästehaus genutzt. Es befindet sich auf einem rund 1.381 m<sup>2</sup> großen Grundstück in leichter Hanglage und bietet eine Wohnfläche von ca. 96,53 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf derzeit 3 Zimmer die auf 5 Zimmer erweitert werden könnten. 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 die letzten 25 Jahre gepflegt und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Immobilie ist an das öffentliche Wasser- und Kanal- sowie Stromnetz angeschlossen und befindet sich in einem laufend gepflegten, dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand. Das Haus besteht aus 2 Ebenen. Die untere Ebene wird als Garage, sowie Keller genutzt. Das obere Geschoss teilt sich in 3 Räume auf.

### **Raumangebot & Nutzungsmöglichkeiten**

- Wohnküche / Schlafzimmer ca. 33 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit WC ca. 8,25 m<sup>2</sup>
- Großzügigem Hobby- bzw. Mehrzweckraum auch als großer Wohnraum nutzbar oder in 2 Zimmer teilbar ca. 43,13 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer/Vorraum
- Es besteht die Möglichkeit einen Lift einzubauen.

## **Ausstattung & Highlights**

- Grundstück aktuell ca. 1.381 m<sup>2</sup>
- Optional zusätzliche angrenzende Grundstücksfläche verfügbar
- Bauland-Wohngebiet
- Ruhige Grünlage am Wienerwald

## **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 m<sup>2</sup> und/oder eine weiteres Grundstück mit einem Ein-/Zweifamilienhaus auf 1.790 m<sup>2</sup> Grund erworben werden. Es besteht also alternativ auch die Möglichkeit ein Gesamtanwesen von bis zu 4.242 m<sup>2</sup> 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 <2.000m  
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 <2.500m  
Bank <2.500m  
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