

Grünblick inklusive: 3 Zimmer, Loggia, Lift und Garage in Mauerbach



Wohnzimmer mit Loggiazugang und Grünblick

Objektnummer: 1585

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,34 m ²
Nutzfläche:	84,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,25 m ²
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	268.000,00 €
Betriebskosten:	273,92 €
USt.:	32,00 €
Infos zu Preis:	

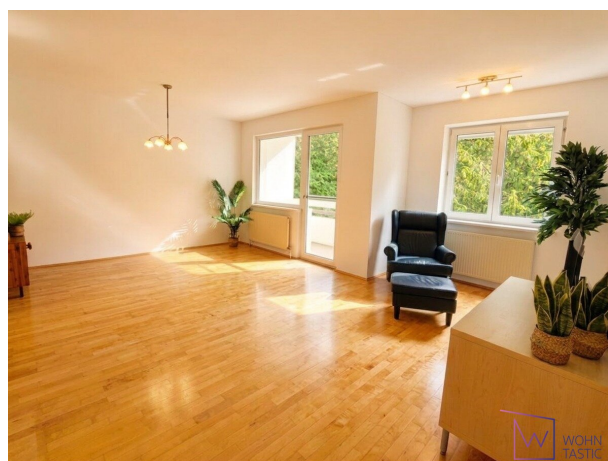
Vorgeschriebene Kosten für Wohnung (BK, Verwaltung, Rücklage) und Garage (Rücklage, Verwaltung).

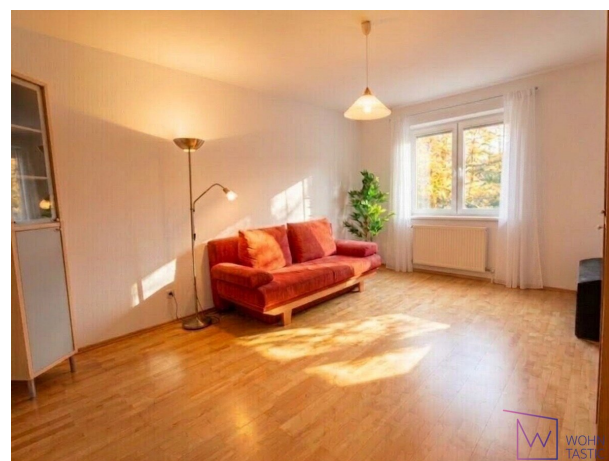
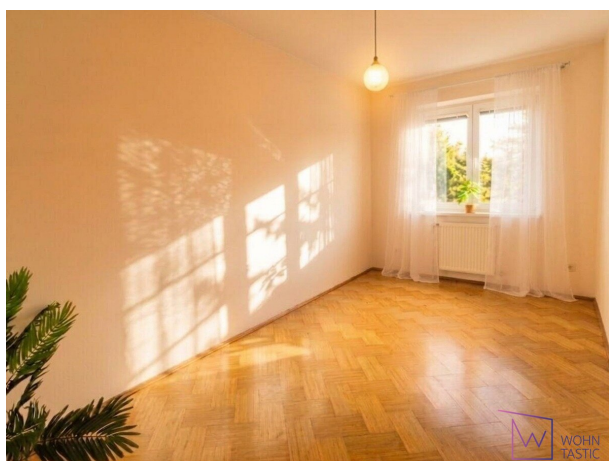
Provisionsangabe:

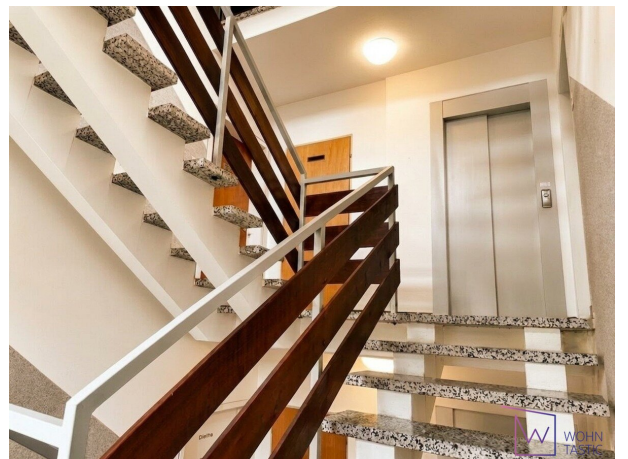
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

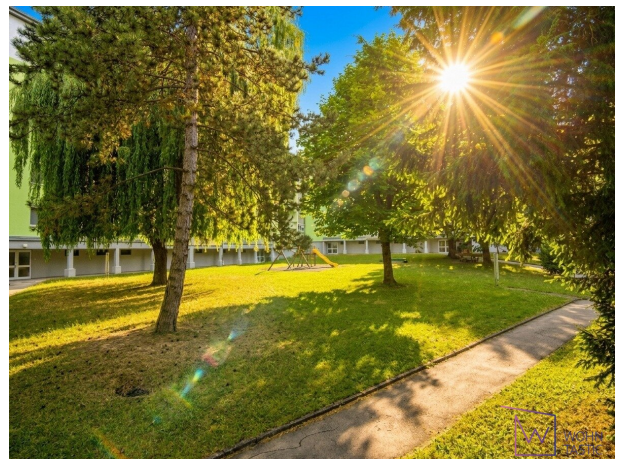
Ihr Ansprechpartner

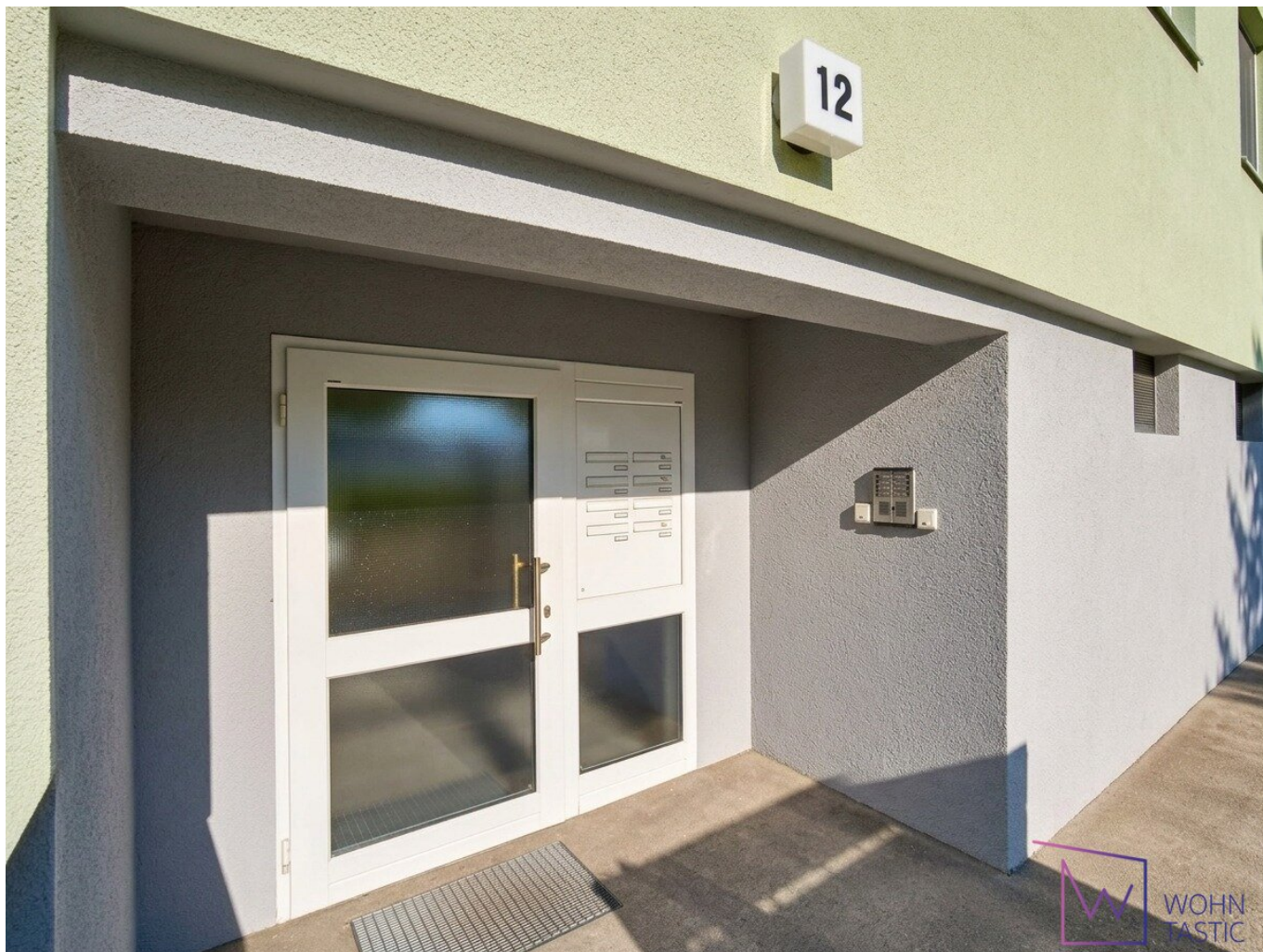






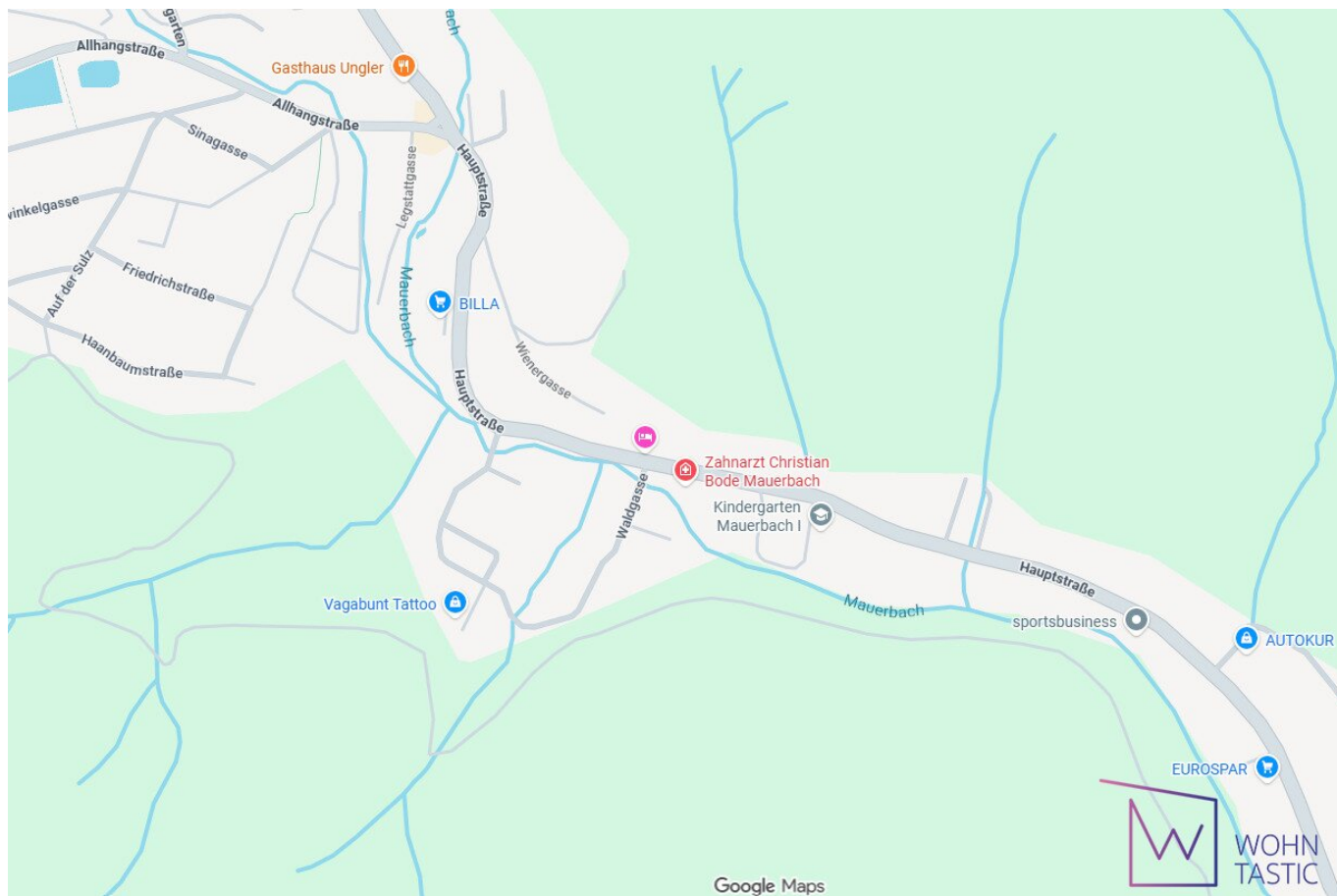












Objektbeschreibung

Viel Platz, ein schöner Blick ins Grün und eine Raumaufteilung, die sich unterschiedlichen Lebenssituationen anpasst: Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung (3. Liftstock) bietet auf ca. 80,34 m² ein angenehmes Zuhause für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten gut miteinander verbinden möchten.

Der großzügige Wohnraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier führt der Weg direkt auf die ca. 4,23 m² große, geschützte Loggia mit Blick in den gewachsenen Baumbestand. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Die separate Küche bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Doppelwaschtisch ausgestattet, das WC befindet sich separat. Besonders praktisch sind die umfangreichen Tischlereinbauten im Vorraum.

Die Wohnhausanlage aus den späten 1970er Jahren wurde in den letzten Jahren durchgreifend saniert und bietet Ihnen heute daher einen modernen Standard mitten im Grünen. Ein neuer Lift wurde 2008 eingebaut. Das Wohnhaus wurde zwischen 2014 bis 2018 vom Dach bis zum Sockel saniert und mit einer Wärmeschutz-Fassade ausgestattet.

Die Attraktivität dieser Wohnung wird durch eine Einzelgarage sowie ein Kellerabteil zusätzlich erhöht. Weiters existiert ein Nutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz im Freien, das bei Bedarf von der Käuferseite übernommen werden kann.

Auf einen Blick:

- ca. 80,34 m² Wohnfläche
- drei vielseitig nutzbare Zimmer
- Loggia mit Grünblick
- separate, vollständig eingerichtete Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch
- separates WC
- hochwertige Tischlerarbeiten im gesamten Vorzimmer schaffen ausreichend Stauraum
- 3. Liftstock, nur 2 Wohnungen je Stockwerk

- komplette thermische Sanierung des Wohnhauses inkl. Dach und Fenster vor wenigen Jahren
- Einzel-Garage (ca. 13,68 m²) und Kellerabteil (ca. 2,25 m²) inklusive
- Nutzungsrecht an zusätzlichem Kfz-Abstellplatz im Freien
- Bushaltestelle und Nahversorgung im direkten Umfeld

Komfortable Größe mit praktischer Raumanordnung:

Die Wohnung überzeugt durch eine hervorragende Lage (innerhalb der Wohnhausanlage), eine sehr gute Raumaufteilung und einen top-gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Vorzimmer mit Einbauschränk und Garderobe in Tischlerqualität (ca. 12,3 m²)
- Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur Loggia (ca. 25,1 m²)
- separate Einbauküche mit Vollausrüstung (ca. 6,7 m²)
- Zimmer 2 (ca. 17,3 m²)
- Zimmer 3 (ca. 12,4 m²)
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und zwei Fenstern (ca. 5,4 m²)
- getrenntes WC (ca. 1,1 m²)
- Kellerabteil (ca. 2,25 m²)

Energieverbrauch:

HWB: 39 kWh/m²a | Klasse HWB: B

Sonstige Angaben:

Der Kaufpreis für diese ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und einer Wohnnutzfläche von ca. 85 m² beträgt 268.000 EUR. Der Einzel-Garagenplatz (ca. 13,68 m²) sowie ein zugeordnetes Kellerabteil (ca. 2,25 m²) sind in diesem Kaufpreis bereits berücksichtigt. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 446,32 EUR (inkl. USt.) und beinhalten neben den Betriebs- und Verwaltungskosten auch die Reparaturrücklage für Wohnung (433,90 EUR) und Garage (12,42 EUR). Das Nutzungsrecht an einem zusätzlichen Kfz-Abstellplatz im Freien wird monatlich mit 11,53 EUR vorgeschrieben und kann bei Bedarf von der Käuferseite übernommen werden. Der Reparaturfonds des Wohnhauses weist ein Guthaben aus und beträgt 1.565,77 EUR (Stand 21.07.2026). Der Rücklagensaldo für die Garagen beträgt 12.794,41 EUR (Stand 21.07.2026).

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Plänen und zusätzlichen Einblicken. Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch einen virtuellen Rundgang zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab ein umfassendes Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap