

Entzückendes Einfamilienhaus mit traumhaftem Wienerwaldpanorama nahe Wien



Luftbild straßenseitig

Objektnummer: 95510

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444

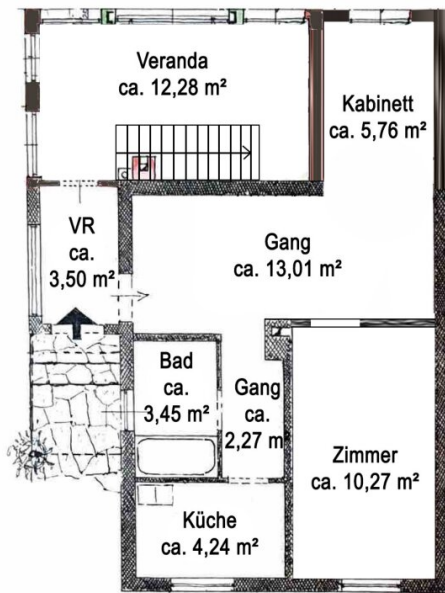
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



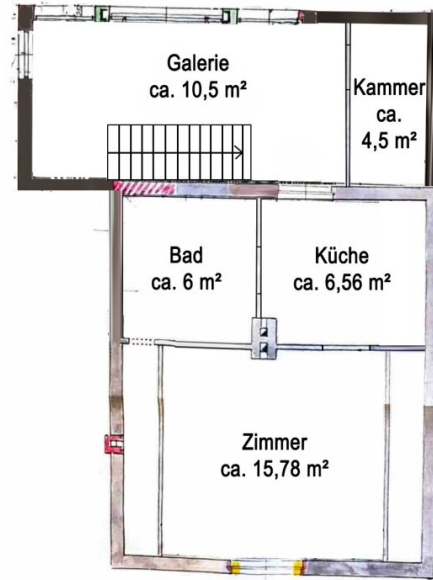








Erdgeschoß



1. Stock

Objektbeschreibung

Dieses entzückende Einfamilienhaus besticht durch seine außergewöhnlich schöne Grundstückslage mit sensationellem Blick über den Wienerwald. Die Liegenschaft verfügt über einen Lagerkeller sowie zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoß befinden sich Vorraum, Badezimmer mit Badewanne und WC, eine ausgestattete Küche, Kabinett und Zimmer sowie eine gemütliche Veranda mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoß bietet eine offene Galerie, Kammer, kleine Küche, Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein weiteres Zimmer und eröffnet damit vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Terrasse lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne in attraktiver Aussichtslage zu genießen. Die vorhandenen Pläne weichen teilweise vom tatsächlichen Bestand ab, insbesondere im Ober- bzw. Dachgeschoß.

Für einen Neu-, Zu- oder Umbau ist derzeit eine Ergänzungsabgabe für Bauklasse II von ca. € 6.623,-- zu berücksichtigen. Gewidmet ist die Liegenschaft als Bauland-Wohngebiet, vorgesehen sind offene Bauweise und Bauklasse I und II. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten, die maximal bebaubare Fläche beträgt ca. 141 m². Bei Neuerrichtung sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen. Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die besonderen Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Mauerbach.

Die attraktive Lage in Mauerbach bietet eine hervorragende Kombination aus Natur, Freizeit und guter Infrastruktur. Wienerwald, Hohe Wand Wiese, Tennisplätze und Reitställe befinden sich in der Umgebung, ebenso die Kartause Mauerbach mit ganzjährigem Kulturprogramm. Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte und weitere Einrichtungen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Autobushaltestelle befindet sich ca. 1,5 km entfernt. Der Autobahnanschluss Auhof und das Auhofcenter sind mit dem Auto in rund zehn Minuten erreichbar.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap