

**Gartenwohnung mit 4 Zimmer, 121,50 m² Wohnfläche und
47,84 m² Garten und 2 Terrassen in Untermauerbach in
absoluter Grünruhelage!**



Objektnummer: 5631

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

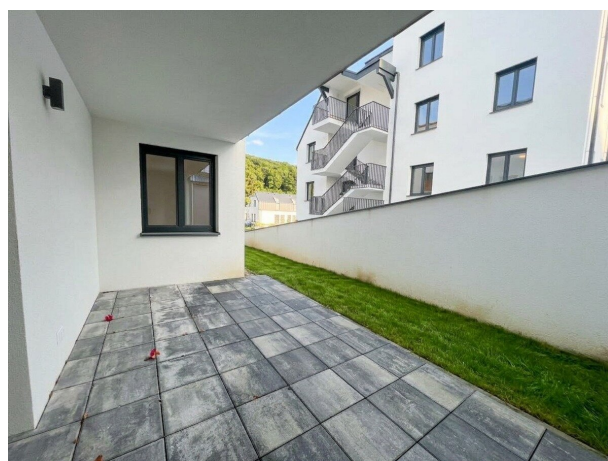
Zahlen, Daten, Fakten

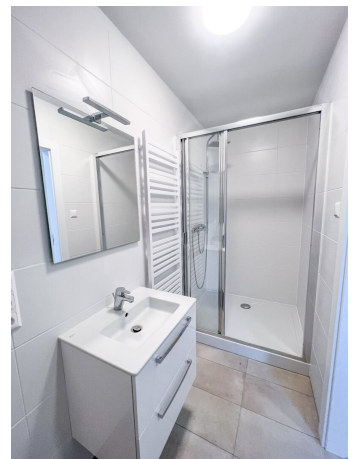
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	47,84 m ²
Keller:	6,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.979,95 €
Kaltmiete (netto)	1.492,00 €
Kaltmiete	1.791,59 €
Betriebskosten:	223,48 €
USt.:	188,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







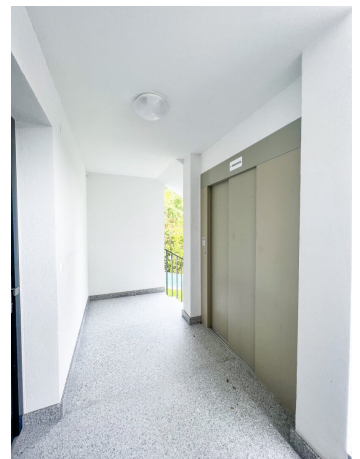








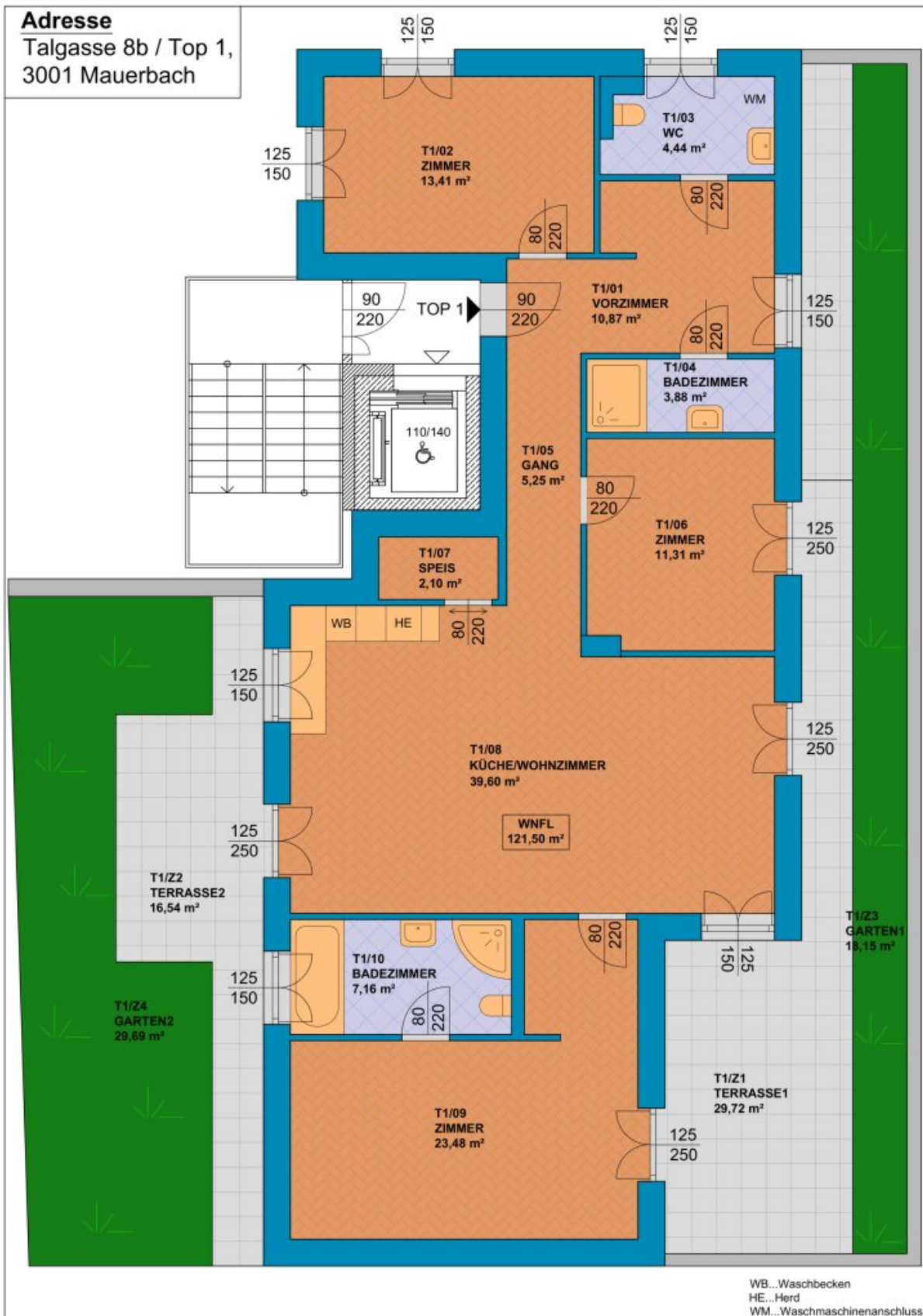
Leliwa





Adresse

Talgasse 8b / Top 1,
3001 Mauerbach





Objektbeschreibung

Gartenwohnung mit 4 Zimmer, 121,50 m² und 47,84 m² Garten und 2 Terrassen in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 8B Top1

+ NEUBAU - Baujahr 2022

+ 4 Zimmer, 121,50 m² Wohnnutzfläche, 47,84 m² Gärten, 46,26 m² Terrassen

+ Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe

+ Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe

+ 2 Parkplätze vor der Tür

+ bezugsbereit ab 01. November 2026, **die Wohnung wird noch bewohnt, Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden**

Vermietet wird eine Gartenwohnung in Untermauerbach welche 2022 errichtet wurde. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, die Wohnfläche beläuft sich auf 121,50 m². Die Wohnung verfügt ausserdem über zwei Terrassen mit 16,54 m² und 29,72 m².

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein geräumiges Vorzimmer
- eine knapp 39,60 m² große Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- ein 26,48 m² großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Ausgang zur Terrasse
- ein 13,41 m² großes Schlafzimmer
- ein weiteres 11,31 m² großes Schlaf- oder Arbeitszimmer mit Ausgang zur Terrasse
- ein zweites Badezimmer mit Dusche
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- eine Speis

Zwei **Autoabstellplätze** sowie ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant.

Kosten und Mietdauer:

Gesamtkosten pro Monat: **1.979,95 Euro** inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Autoabstellplatz

exklusive Strom und Heizkosten, werden je nach Verbrauch verrechnet, monatliches Akonto: **192 Euro**

Kaution: 8.000 Euro

Mietdauer: 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Bezugsbereit ab 01. November 2026, die Wohnung wird noch bewohnt, Besichtigungen müssen mit dem Mieter abgestimmt werden

Infrastruktur:

Die Lage des Hauses ist als absolute Ruhelage in einer Wohnsiedlung zu bezeichnen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich 4,5 km entfernt und ist der Bahnhof Hadersdorf (Schnellbahn 50) im 14. Wiener Gemeindebezirk. Supermärkte, Billa und Spar befindet sich auf der Hauptstraße in Mauerbach. Der nächstgelegene Kindergarten und die Volksschule sowie die nächste Apotheke befinden sich ebenfalls in Mauerbach, 4 Autominuten entfernt. Das Einkaufszentrum Auhof und die A1 Westautobahn ist in 10 Autominuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 450, Bus 458, Bahnhof Hadersdorf in 4,5 km erreichbar, Schnellbahn S50 Richtung U4 Hütteldorf, U3, U6 Westbahnhof

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin kontaktieren Sie **Herr Bigus** unter [0699 / 12 47 15 92](tel:069912471592) oder per E-Mail bigus@immobilienquartier.at

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap