

Grünruhelage in Mauerbach. Einfamilienhaus mit großem Garten und schöner Fernsicht



Objektnummer: 1609/47300

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m ²
Nutzfläche:	241,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	90,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 120,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	498.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

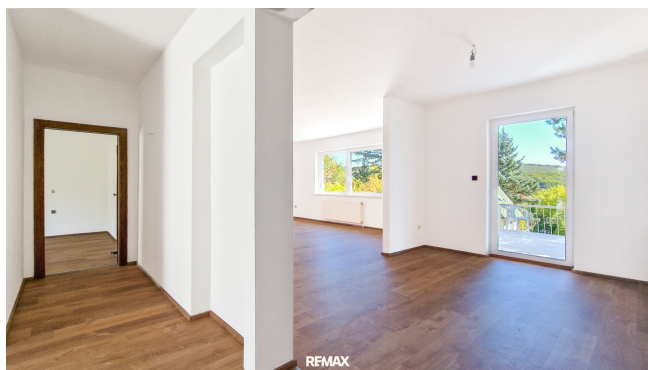
Ihr Ansprechpartner



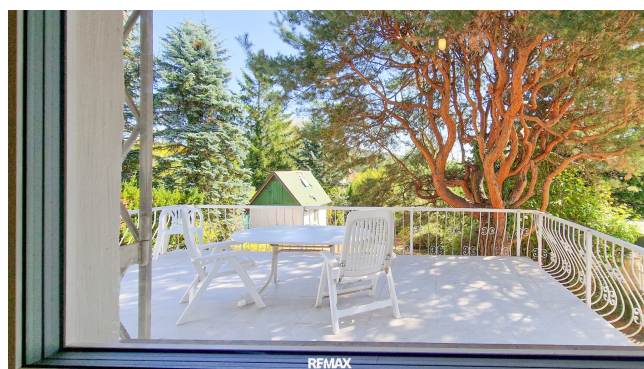
Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

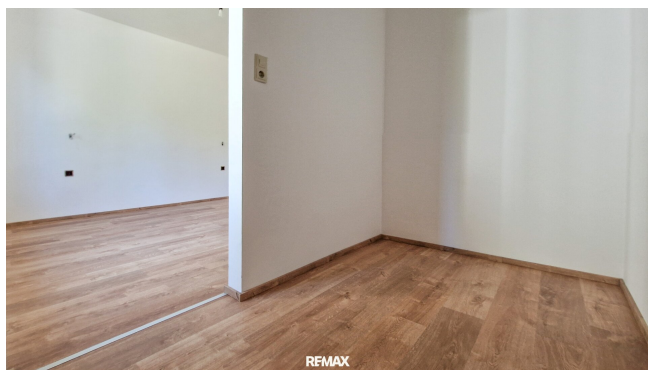
Firma Dipl. Ing. Maura Abate-Eder
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/9
1130 Wien

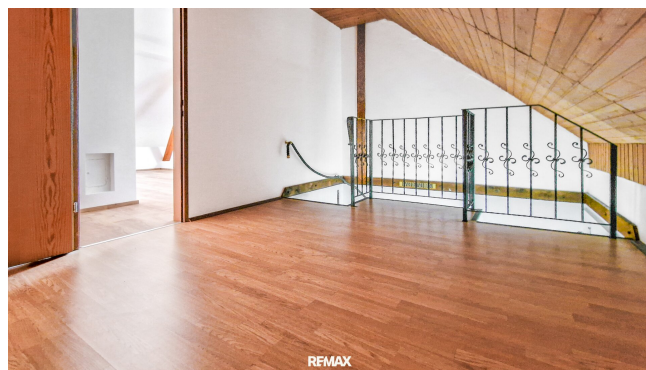
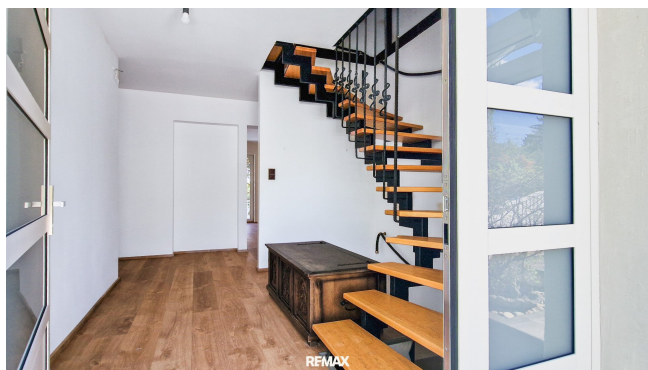
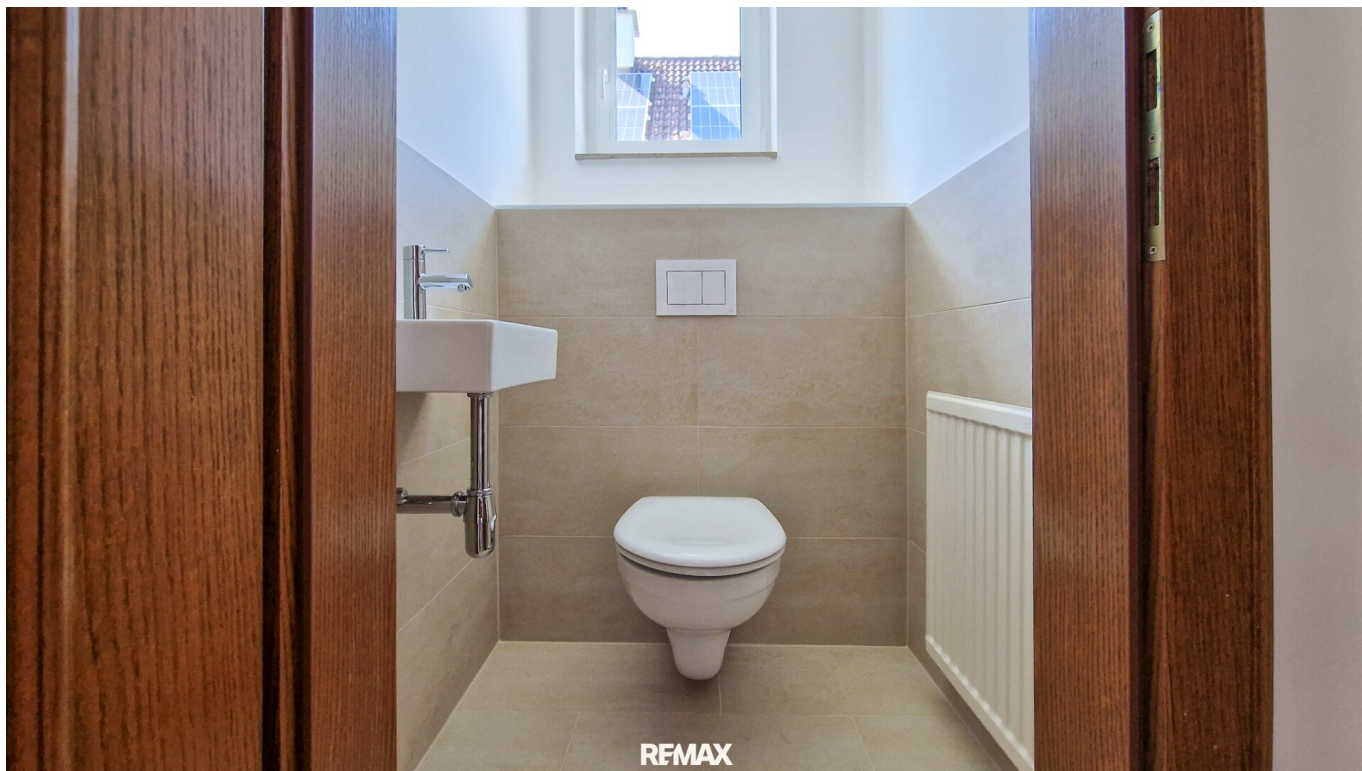




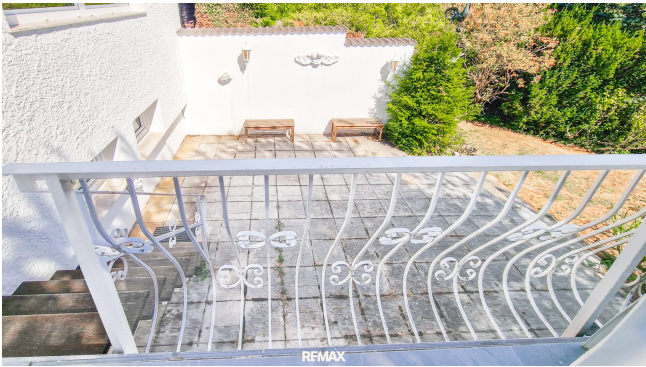
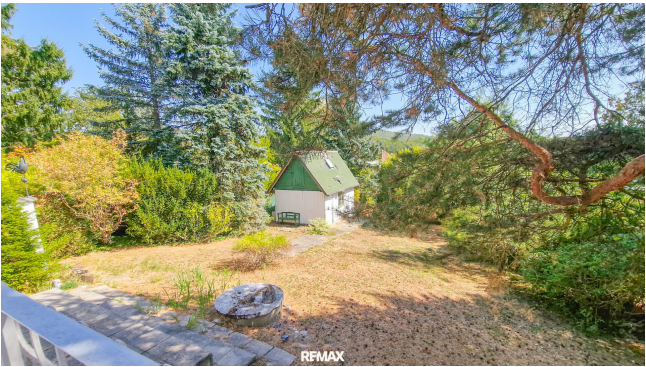










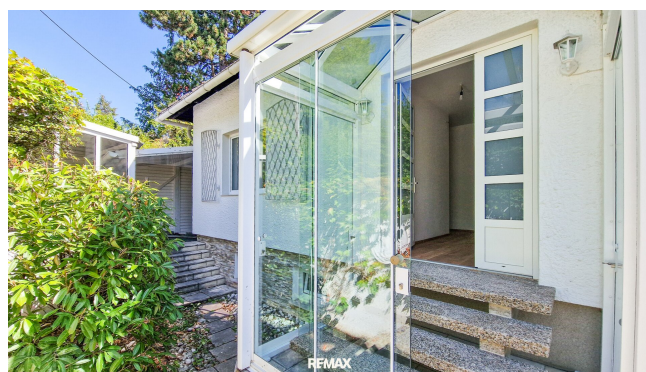
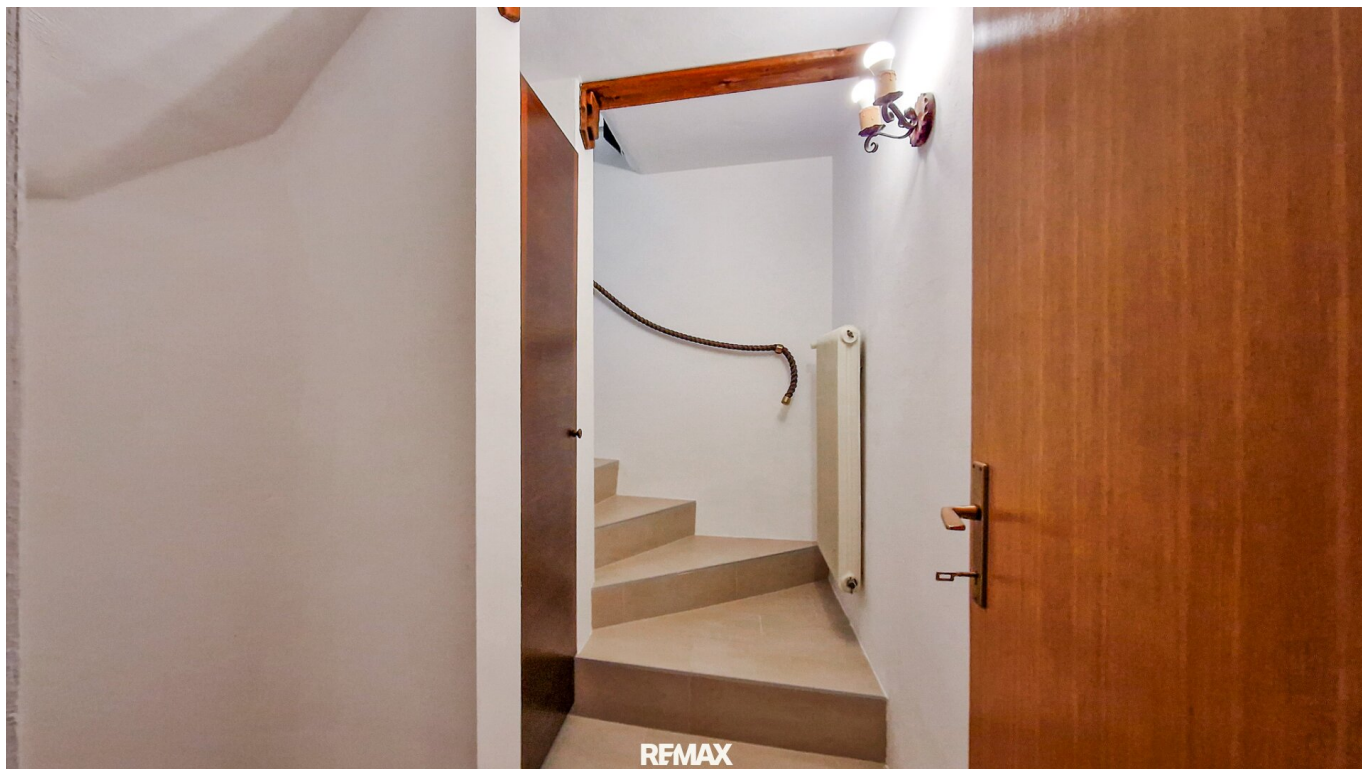
















PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR



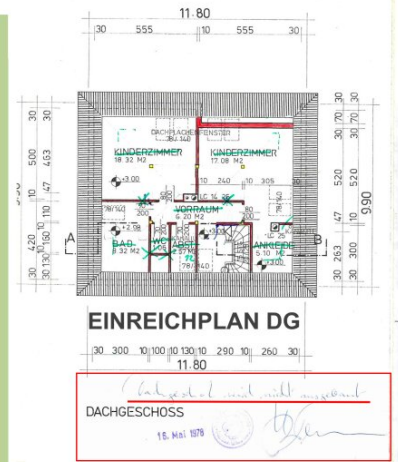
LAGEPLAN



KELLERGEOSCHOSS

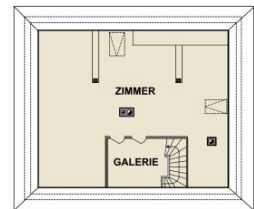


HOCHPARTERRE



EINREICHPLAN DG

DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses sonnige Einfamilienhaus mit herrlicher Fernsicht über den Wienerwald und einem großzügigen Garten befindet sich in Mauerbach, in einer grünen und besonders ruhigen Villen- und Einfamilienhauslage.

Das Haus verfügt über einen gepflasterten Vorplatz und umfasst ein Kellergeschoss mit Tageslicht, ein Hochparterre sowie ein Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 1978 in massiver Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und wurde 2026 weitgehend renoviert.

Die Gesamtnutzfläche (inkl. Kellergeschoss) beträgt ca. **241,00 m²**, zuzüglich drei großer Terrassen, eines gartenseitigen Lagerraums, eines Carports für zwei Autos, zweier Windfänge und eines Gartenhäuschens. Die reine Wohnfläche beträgt ca. **151,00 m²** zzgl. Windfang und ist auf Hochparterre und Dachgeschoss aufgeteilt.

Der sonnige, südostseitig ausgerichtete Garten mit Altbaumbestand weist eine leichte Hanglage auf. Straßenseitig befinden sich ein ansprechender Vorplatz sowie die Einfahrt zum Carport.

Eckdaten

Grundstücksfläche: 813,00 m² (lt. Grundbuch)

Nutzfläche: ca. 241,00 m² (inkl. Kellergeschoss, zzgl. 2 Windfänge, 3 Terrassen, Carport, Geräteschuppen und gartenseitigem Lagerraum)

Wohnfläche: ca. 151,00 m² zzgl. Windfang

Die m²-Angaben beruhen auf dem Einreichplan und erfolgen ohne Gewähr.

Raumaufteilung

Hochparterre

- Windfang

- Vorraum, Flur
- Großzügiges Wohnzimmer mit schöner Aussicht auf den Wienerwald sowie Terrassen- und Gartenzugang
- Große, eingerichtete Küche mit Vollholzfronten
- Badezimmer mit bodenebener Dusche, zwei Waschtischen, Bidet und Fenster
- Separates WC mit Handwaschbecken, 2026 renoviert

Dachgeschoss

- Galerie
- Großzügiger, ca. 58,00 m² großer Raum, der bei Bedarf geteilt werden kann

(Das Dachgeschoss war ursprünglich mit drei Zimmern, einem Schrankraum, einem Badezimmer und einem separaten WC geplant, wurde jedoch in dieser Form nicht ausgeführt.)

Untergeschoss / Kellergeschoss

- Vorraum mit Treppe ins Hochparterre
- Gang mit Gartenzugang
- Windfang mit Gartenaufgang
- Hobbyraum

- Abstellraum
- Lagerraum mit Fenster
- Waschküche mit Fenster
- Heizraum
- Tankraum mit Schleuse

Ausstattung

- Laminatböden im Hochparterre und Dachgeschoss, vor kurzem verlegt
- Fliesenböden in Bad, WC und Kellergeschoss
- Isolierglasfenster:
 - 3-fach-Isolierverglasung im Hochparterre
 - 2-fach-Isolierverglasung im Kellergeschoss
 - Velux-Dachflächenfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Beschattung im Dachgeschoss
- Fliesenboden und Malerei im Kellergeschoss

- Ölheizung

Im Jahr 2026 wurden folgende Renovierungsarbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Isolierglasfenster und der Eingangstür im Hochparterre
- Erneuerung der Bodenbeläge im Hochparterre und Dachgeschoss (Laminat)
- Malerarbeiten
- Renovierung des WCs im Hochparterre
- Verbesserung der Dämmung im Dachgeschoss

Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Mauerbach bietet eine sehr gute Kombination aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und guter Infrastruktur. Schulen, Supermärkte (Billa, Eurospar), Kindergarten, Ärzte, Tennisplätze, Reitställe, das Mountainbike-Trailcenter, Wanderwege im Wienerwald, die Hohe-Wand-Wiese sowie die Kartause Mauerbach (ein mittelalterliches Kloster mit Barockkirche und ganzjährigem Kultur- und Weiterbildungsprogramm) sind in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Autobushaltestelle befindet sich ca. 1 km entfernt. Der Autobahnanschluss Auhof sowie das Auhof Center sind mit dem Auto in ca. zehn Fahrminuten erreichbar. Das Wiener Stadtzentrum befindet sich in ca. 19 km Entfernung.

Kaufpreis

€ 498.000,- geldlastenfrei

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Angaben laut Energieausweis: HWB 120 kWh/m²a, Klasse D; fGEE 2,32, Klasse D

Die Angaben beruhen größtenteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers vertreten.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap