# Niedrigenergiehaus: himmlische Fernsicht in 3 Zimmer DG-Wohnung (Lift) mit beheizter Loggia und Stellplatz



**Objektnummer: 1853/84**

**Eine Immobilie von SMILE Immo e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3001 Mauerbach |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 88,50 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,04 |
| **Kaufpreis:** | 319.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 313,77 € |
| **Heizkosten:** | 87,08 € |
| **USt.:** | 45,31 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Annemarie Reeb**

SMILE Immo e.U.
Steingasse 4/18
1030 Wien

T +43 699 150 46 430

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














Leonardo da Vinci



























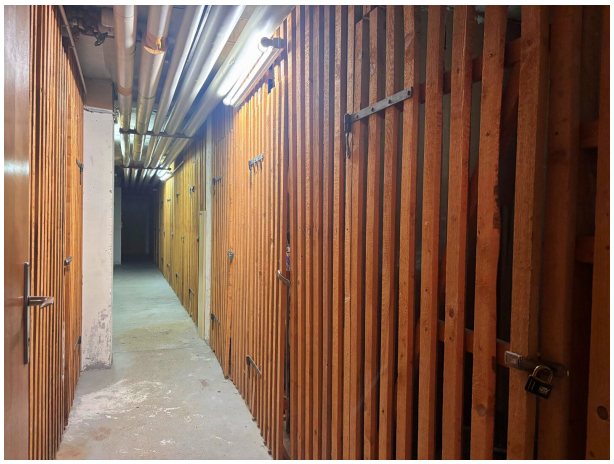


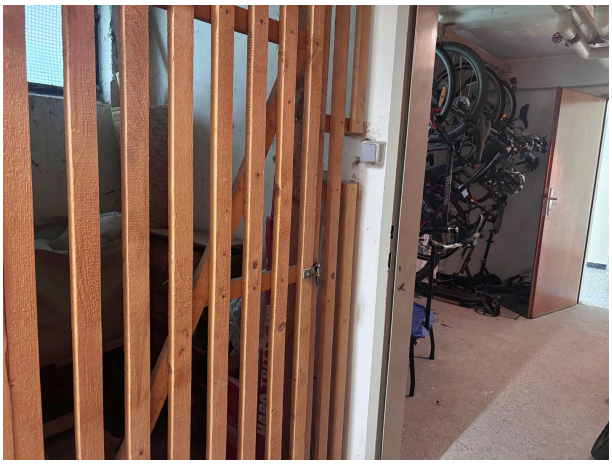







SCHACHTGRUBENLEITER









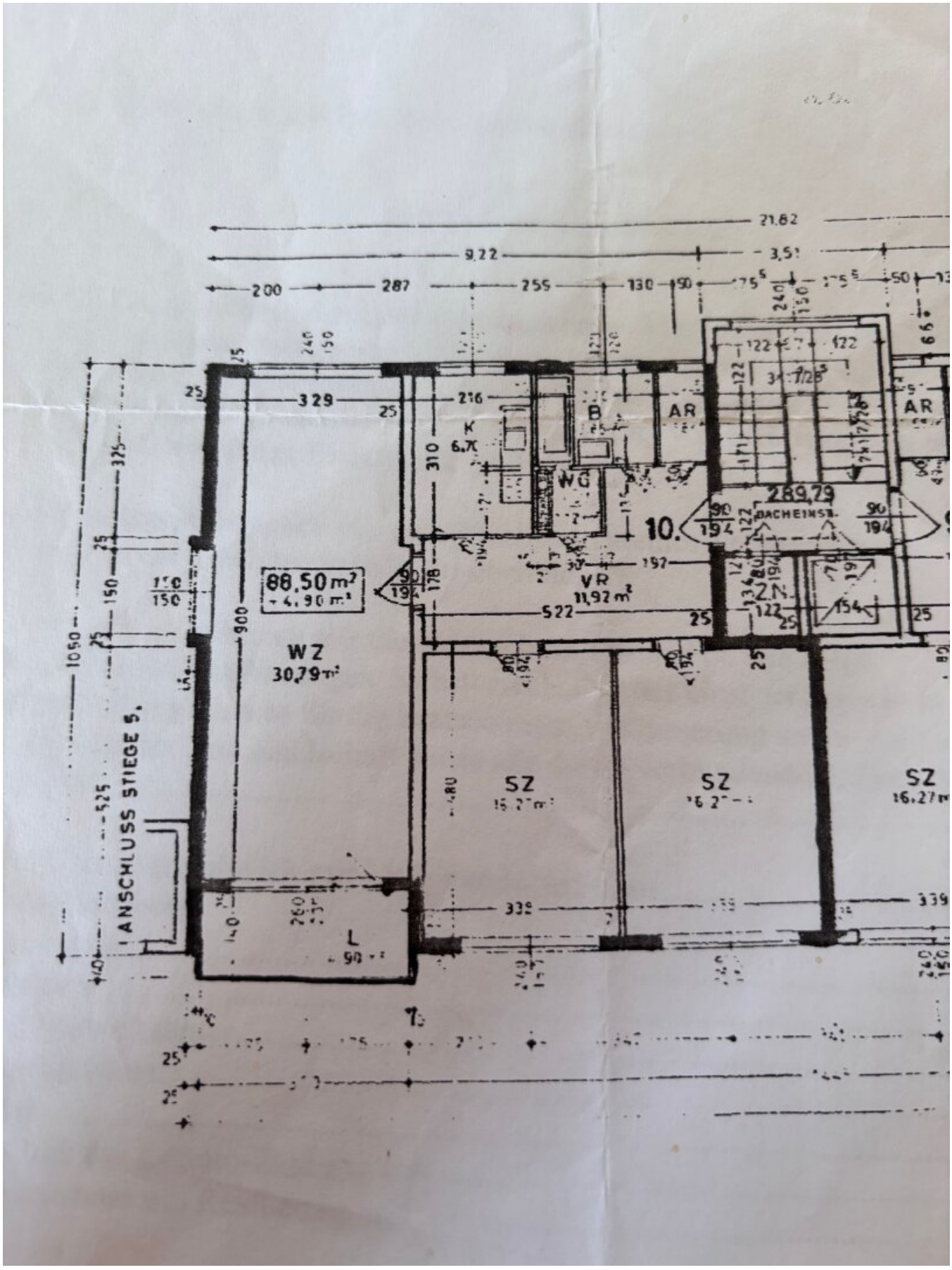



LAND CRUISER




450 Hüttelkorf
POSTBUS
VOR
Jetzt AKTIONSBONUS sichern!
Köfler Ernst


Mauerbach
Kreuzbrunn


21.82
9.22
3.51
200
287
255
130
90
75
240
150
50
66
329
216
25
310
K
6.7
B
AR
WC
122
289.79
DACHEINST.
10.
194
197
178
88.50 m²
4.90 m²
WZ
30.79 m²
VR
11.92 m²
522
154
900
1050
525
375
150
110
ANSCHLUSS STIEGE 5.
SZ
SZ
SZ
339
260
L
90

# Objektbeschreibung

## Himmlische Fernsicht: 3-Zimmer-Wohnung mit geschlossener, beheizter Loggia & KFZ-Stellplatz

Diese gemütliche und sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 88,5 m² Wohnfläche, eine knapp 5 m² große, geschlossene Loggia sowie einen KFZ-Stellplatz im Freien.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobenschrank, Schuhschrank und Kommode bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume zentral begehbar – auch Abstellraum, Badezimmer und WC sind separat vom Vorraum aus zugänglich.

Geradeaus gelangen Sie in den gemütlichen Wohn-/Essbereich – das Herzstück der Wohnung. Der Essplatz befindet sich aktuell auf der rechten Seite und bietet bereits beim Essen einen fantastischen Ausblick, während sich der Wohnbereich auf der linken Seite befindet.

Ein besonderes Highlight ist die knapp 5 m² große, mit Fenstern geschlossene und beheizbare Loggia. Hier lässt sich bei einer Tasse Kaffee oder Tee der herrliche Fernblick genießen und wunderbar die Seele baumeln.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Auch das dritte Zimmer ist angenehm dimensioniert und lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Handtuchschrank ausgestattet. Das WC befindet sich separat neben dem Badezimmer. Ebenfalls vom Vorraum aus begehbar ist der praktische Abstellraum, in dem sich die Waschmaschine befindet und der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörige KFZ-Stellplatz, der sich in direkter Nähe zum Hauseingang befindet.

## Familienfreundliche, praktische Wohnhausanlage

Ein Fahrrad- und Kinderwagenraum, eine Waschküche, sowie das zur Wohnung gehörende Kellerabteil befinden sich direkt in der Stiege, in der auch die Wohnung liegt.

Zusätzlichen Komfort bietet die großzügige, gemeinschaftliche Gartenfläche mit Kinderspielplatz – ein schöner Pluspunkt insbesondere für Familien mit Kindern.

## Ausstattung im Überblick

- Sicherheitstüre als Wohnungseingangstüre
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Laminatböden
- Fliesen in Küche, Bad, WC und Loggia
- Fernwärmeheizung mit Heizkörpern
- teilweise außenliegender Sonnenschutz (manuell bedienbare Außenrollläden)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- knapp 5 m² große, mit Fenstern geschlossene Loggia mit Elektroheizkörper
- 1 KFZ-Stellplatz im Freien
- Kellerabteil

**Ich freue mich auf Ihre unverbindliche Anfrage und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.**

Hinweis: Einige der angegebenen Informationen stammen von der Eigentümerin und/oder von Dritten und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch keine Gewähr übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

**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 - https://annemarie-reeb.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <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