

Niedrigenergiehaus: Fernsicht zum Verlieben – 3 Zimmer Wohnung 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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m ² * 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

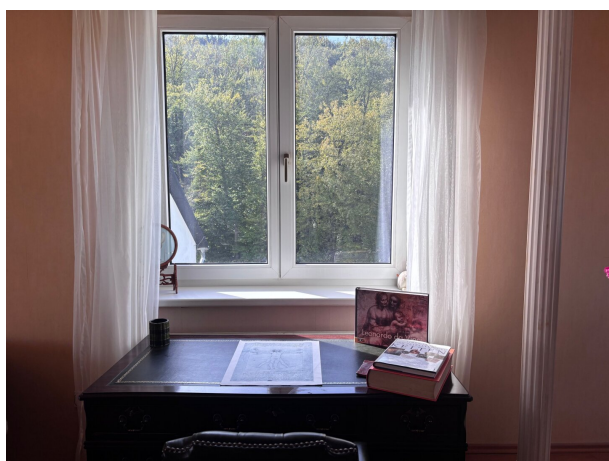
Annemarie Reeb

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.







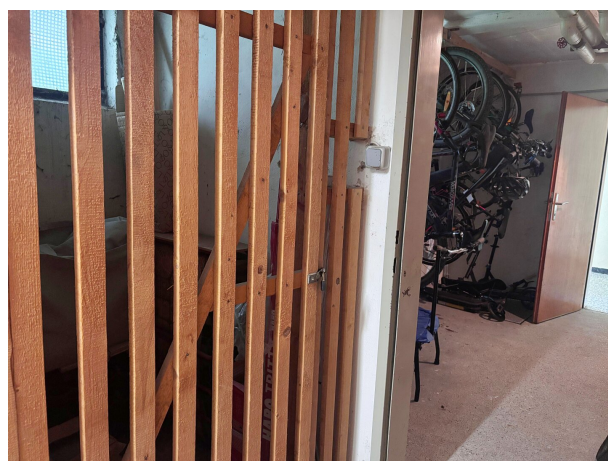
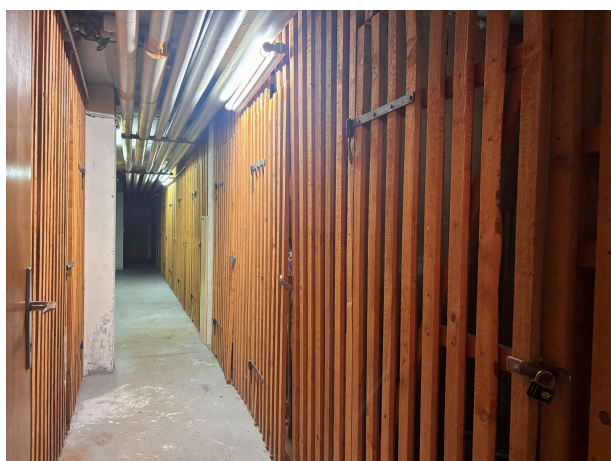
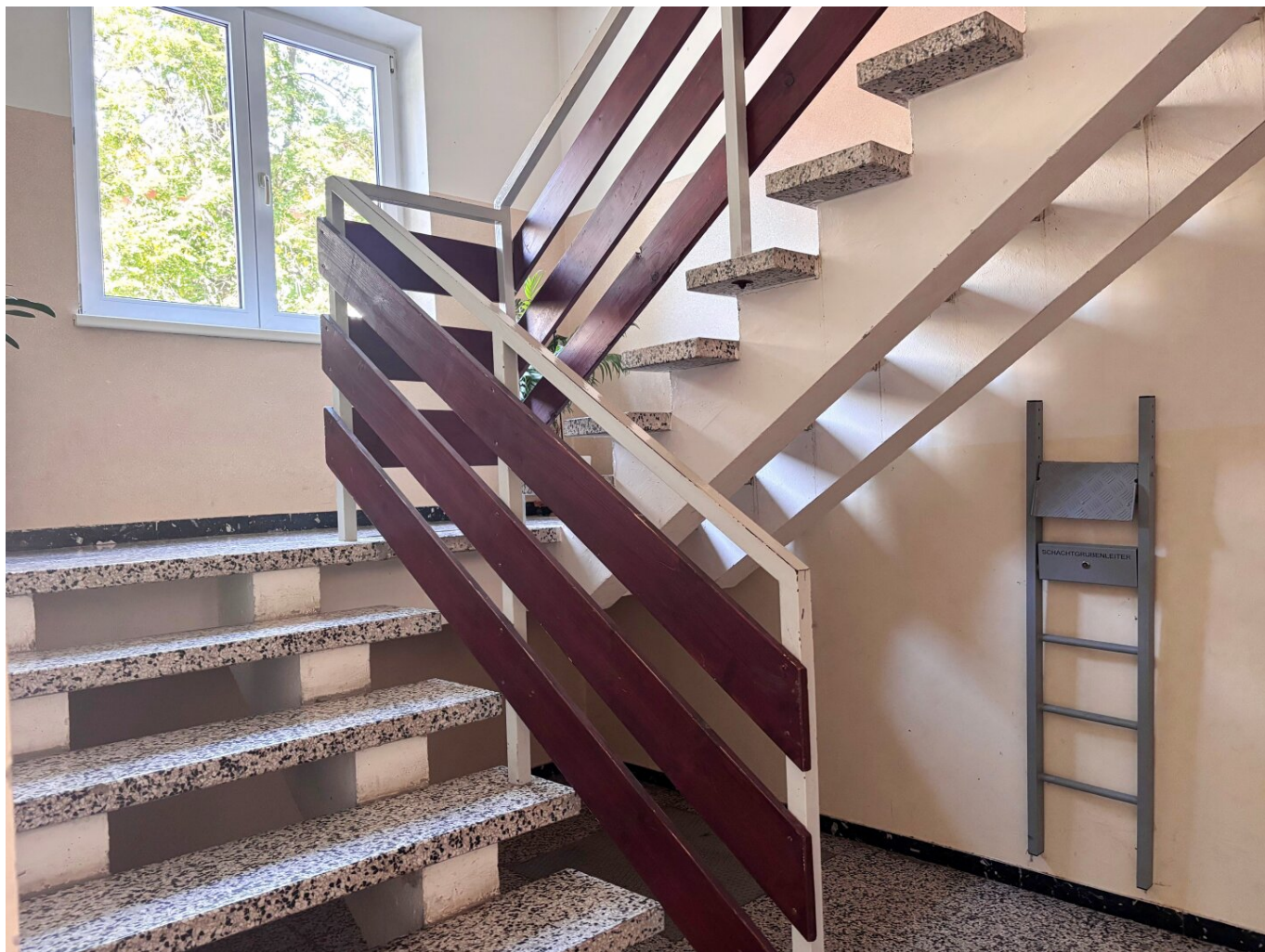








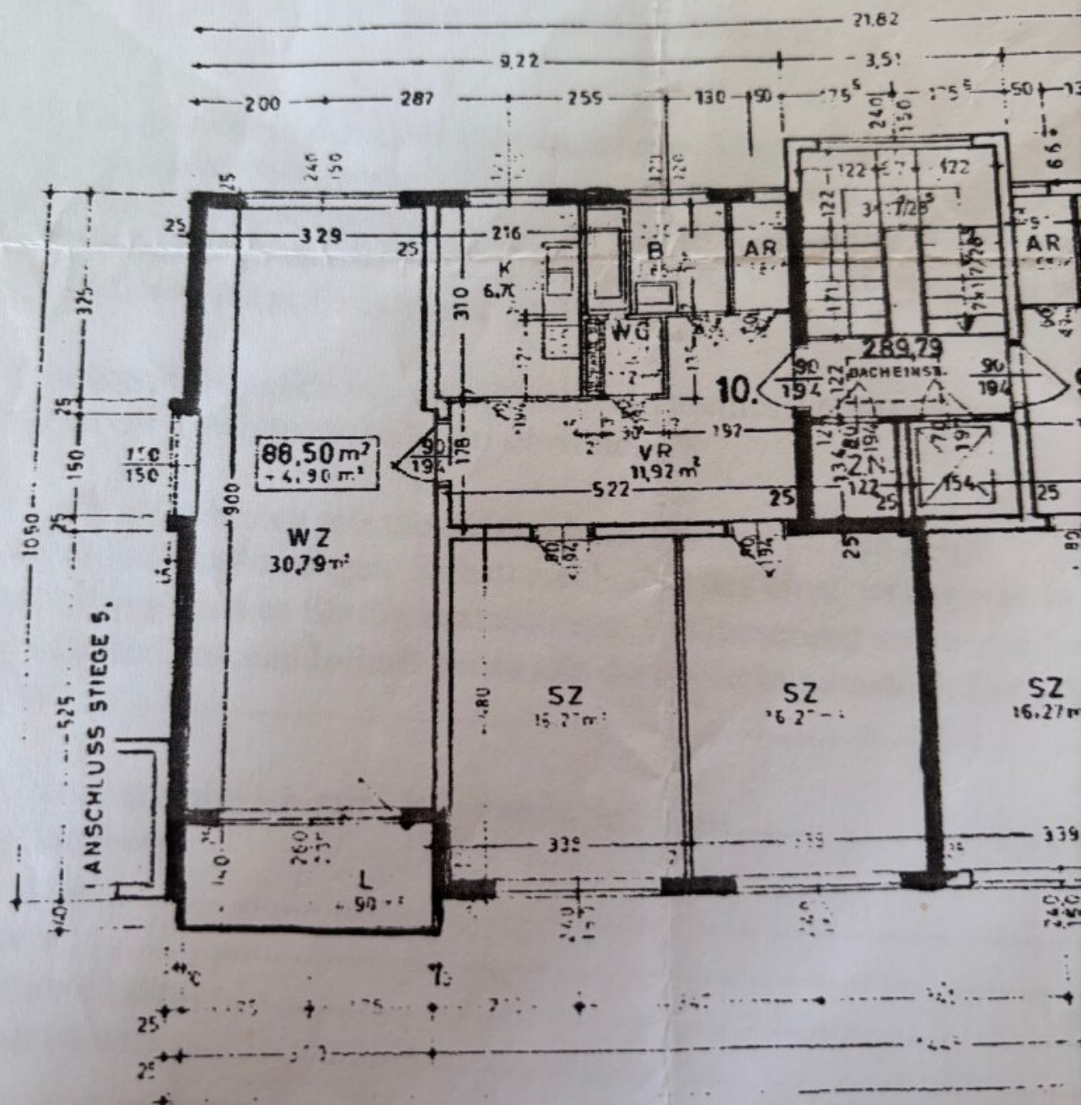












Objektbeschreibung

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) - <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