

Ein Platz zum Träumen in Mauerbach



Objektnummer: 1609/457112

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lannergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	398.000,00 €
Infos zu Preis:	

Provisionsvereinbarung: 1% Käuferseite, 2% bleiben beim Objektmakler

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Akad. M&SWU Alexandra Fellner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 699 11 97 63 36
H +43 699 11 97 63 36



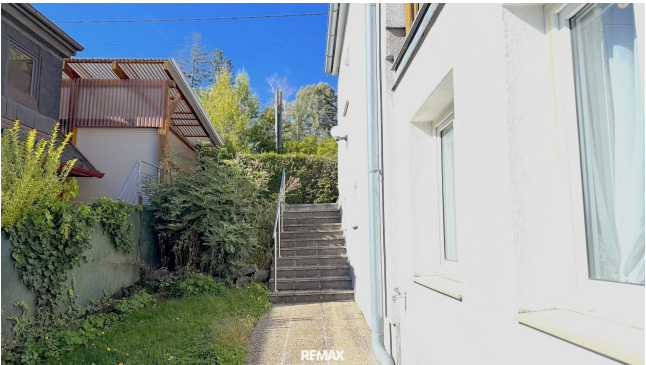


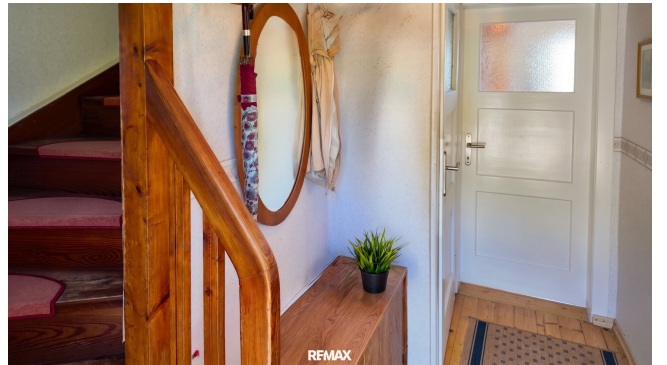




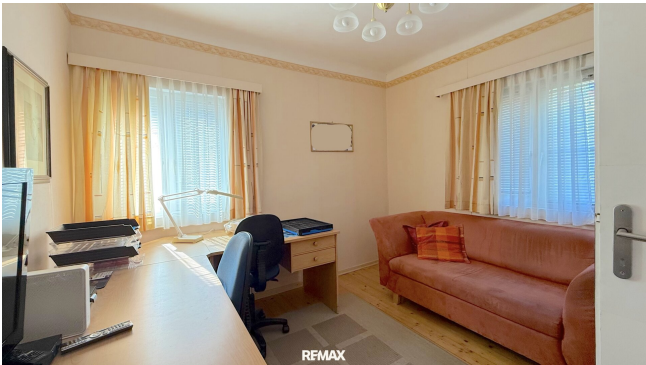


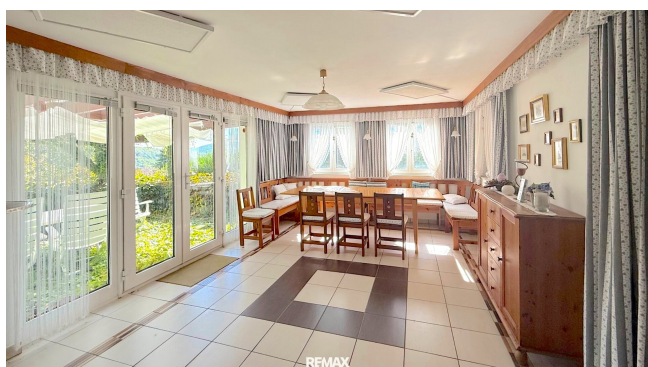


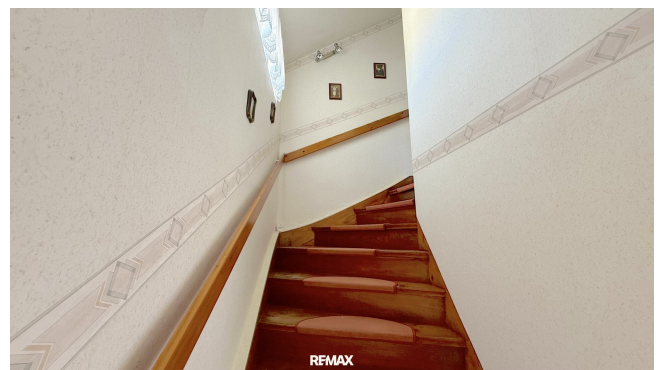


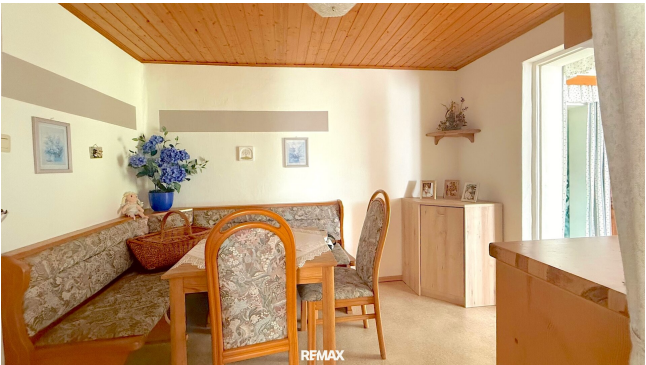


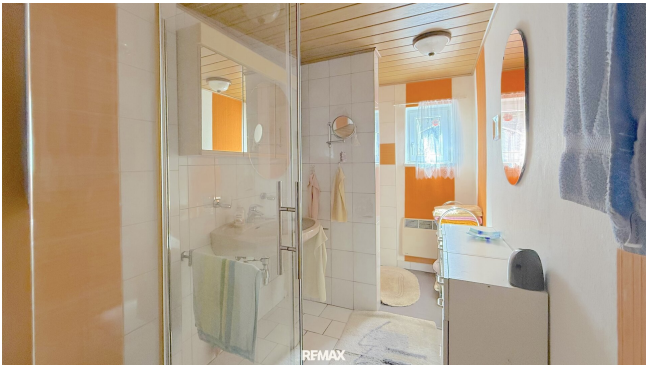


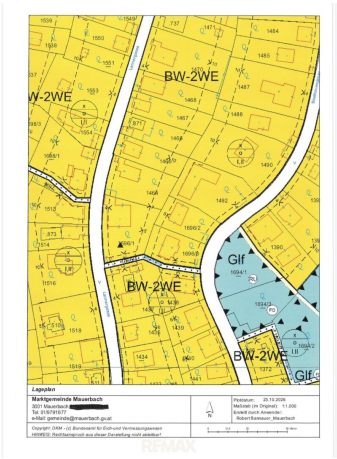












Objektbeschreibung

Ein Platz zum Träumen – ein Grundstück voller Möglichkeiten in Mauerbach

736 m² Grundstück mit herrlicher Aussicht, südöstlicher Ausrichtung und Potenzial für ein neues Zuhause im Grünen

Flächenwidmung: BW-2WE

BW-2WE · offene Bauweise · bis zu 2 Wohneinheiten · Altbaumbestand, Süden ausgerichtete Hanglage, terrassenförmige Anordnung

Manchmal sind es die besonderen Plätze, die sofort Bilder im Kopf entstehen lassen: ein altes Haus, das Geschichte trägt und bereit ist, einem neuen Haus Platz zu lassen, das sich harmonisch in den Hang schmiegt, lichtdurchflutete Räume, ein Frühstück auf der Sonnenterrasse und ein Garten, der mit jeder Jahreszeit seine eigene Geschichte erzählt.

Inmitten der reizvollen Wienerwaldlandschaft von Mauerbach wartet dieses Grundstück mit einer ganz besonderen Ausgangssituation darauf, neu entdeckt zu werden. Auf rund **736 m² Grundfläche** eröffnet sich die Möglichkeit, einen individuellen Wohntraum zu verwirklichen – eingebettet in die grüne Umgebung, mit südöstlicher Ausrichtung und einer herrlichen Aussicht, die sowohl vom bestehenden Haus als auch bei einer durchdachten Neuerrichtung zur Geltung kommen kann.

Das Grundstück – eine Bühne für neue Wohnideen

Mit einer ungefähren Breite von 14 Metern und einer Länge von rund 53 Metern präsentiert sich das Grundstück als längliches, vielseitig gestaltbares Areal. Seine Hanglage wurde bereits durch das seinerzeit errichtete Wohnhaus terrassenförmig strukturiert. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Ebenen, die bei einer künftigen Planung kreativ in Szene gesetzt werden können.

Die südöstliche Ausrichtung verspricht angenehmes Morgenlicht und sonnige Stunden im Freien. Ob liebevoll angelegter Garten, blühende Beete, ein Rückzugsort unter Bäumen oder eine Terrasse mit Blick ins Grüne – hier ist Raum für persönliche Vorstellungen und individuelle Gestaltung.

Ein weiterer praktischer Vorteil: Durch die Öffnung eines Rollltores wurde bereits eine Pkw-Abstellmöglichkeit geschaffen.

Bestand mit Geschichte – Zukunft mit Perspektive

Auf dem Grundstück befindet sich ein abbruchreifes Haus aus dem Jahr 1950. Die bauliche Struktur ist durch die Hanglage geprägt: Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen, und insbesondere im unteren Geschoss, das durch einen Zubau erweitert wurde, sind teilweise geringere Raumhöhen vorhanden.

Gerade deshalb liegt der besondere Reiz dieser Liegenschaft in der Möglichkeit, die Zukunft des Wohnens neu zu denken. Wer sich ein zeitgemäßes Einfamilienhaus nach eigenen Vorstellungen wünscht, findet hier eine interessante Grundlage, um die vorhandene Lagequalität und die Aussicht in ein modernes Wohnkonzept einfließen zu lassen.

Anschlüsse bereits vorhanden

Auch die vorhandene Infrastruktur des Grundstücks ist ein wertvoller Ausgangspunkt für die weiteren Planungen. Die Anschlüsse sind bereits vorhanden; dazu zählt insbesondere der Kanalanschluss. Die konkrete Ausführung, Dimensionierung und weitere Verwendbarkeit der bestehenden Anschlüsse sind im Zuge eines Bauvorhabens zu prüfen.

Damit verbindet diese Liegenschaft den besonderen Charakter eines gewachsenen Grundstücks mit der Chance, ein neues Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Mauerbach – wo Natur und Lebensqualität zuhause sind

Mauerbach liegt in Niederösterreich, am westlichen Rand des Wiener Ballungsraums, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwalds. Die Marktgemeinde gehört zum Biosphärenpark Wienerwald und ist geprägt von bewaldeten Hängen, grünen Tälern und einer naturnahen Wohnatmosphäre.

Hier lässt sich das Leben angenehm entschleunigen, ohne auf die Nähe zur Großstadt verzichten zu müssen. Die Verbindung aus Natur, gewachsener Ortsstruktur und der Erreichbarkeit Wiens macht Mauerbach zu einem reizvollen Wohnort für Menschen, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Die Marktgemeinde bietet Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Kinderbetreuung und schulische Infrastruktur. Dazu zählen unter anderem Kindergärten und die Volksschule Mauerbach. Weitere Bildungs- und Versorgungsangebote finden sich in den umliegenden Orten und im nahen Wien.

Freizeit direkt vor der Haustür

Wer gerne draußen ist, findet rund um Mauerbach zahlreiche Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen. Spaziergänge durch den Wienerwald, ausgedehnte Wanderungen, Radtouren und Mountainbike-Strecken laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Besonders reizvoll sind:

- **Kartause Mauerbach:** ein bedeutendes historisches Bauensemble und ein schöner Ausgangspunkt für Spaziergänge und Wanderungen.
- **Wanderwege rund um Mauerbach:** Die örtlichen „tut gut“-Wanderwege bieten mehrere Routen unterschiedlicher Länge – ideal für kurze Auszeiten ebenso wie für ausgedehnte Touren.
- **Biosphärenpark Wienerwald:** ein weitläufiges Natur- und Erholungsgebiet mit Wäldern, Wiesen und vielfältigen Möglichkeiten für Bewegung und Naturerlebnis.
- **Tulbinger Kogel:** ein beliebtes Ausflugsziel in der Umgebung, das mit seiner Landschaft und seinen Aussichtsmöglichkeiten begeistert.
- **Troppberg und Troppbergwarte:** ein lohnendes Ziel für Wanderfreunde, die den Wienerwald aus einer neuen Perspektive erleben möchten.

Auch die Nähe zu Wien eröffnet ein breites Freizeitangebot – von Kultur und Gastronomie bis zu Sport, Einkaufsmöglichkeiten und Veranstaltungen.

Verkehrsanbindung – naturnah wohnen, gut angebunden bleiben

Mauerbach ist über das regionale Straßennetz mit Wien und den umliegenden Gemeinden verbunden. Die Anbindung erfolgt insbesondere in Richtung Wien-Hütteldorf sowie über die Straßenverbindungen des westlichen Wienerwalds.

Im öffentlichen Verkehr bietet die **Buslinie 450** eine Verbindung von Mauerbach über Hadersdorf nach Wien-Hütteldorf. Dort bestehen Anschlüsse an das Wiener Verkehrsnetz, insbesondere an die U-Bahn-Linie U4 und weitere öffentliche Verkehrsmittel. Die tatsächliche Reisezeit hängt von Haltestelle, Tageszeit und Anschlussverbindungen ab.

Auch Tulln an der Donau und die umliegende Region sind über regionale Straßen- und Busverbindungen erreichbar. Für Fahrten nach Tulln empfiehlt sich die Prüfung der jeweils aktuellen VOR-Fahrpläne und Umsteigemöglichkeiten.

Mit dem Auto führen die regionalen Verbindungen unter anderem in Richtung Purkersdorf und Wien. Die Autobahnanschlussstelle Wien-Auhof an der A1 ist über das westliche Wiener Stadtgebiet erreichbar. Für Fahrten nach Tulln stehen die regionalen Straßenverbindungen des Tullnerfelds zur Verfügung. Die jeweils günstigste Route und die tatsächlichen Fahrzeiten richten sich nach Verkehrslage und Zieladresse.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen lassen sich über den Verkehrsverbund Ost-Region

(VOR) unter www.vor.at sowie über die ÖBB-Fahrplanauskunft abrufen.

Ein Grundstück für Menschen mit Vorstellungskraft

Diese Liegenschaft ist mehr als eine Fläche mit bestehenden Mauern. Sie ist eine Einladung, Möglichkeiten zu entdecken und aus einer besonderen Ausgangslage etwas Eigenes entstehen zu lassen.

Die Hanglage, die bereits angelegten Terrassen, die südöstliche Ausrichtung und die herrliche Aussicht schaffen einen besonderen Rahmen für neue Wohnideen. Wer sich ein individuelles Einfamilienhaus in grüner Umgebung wünscht und Freude daran hat, ein Grundstück nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, findet in Mauerbach einen Ort mit viel Potenzial.

Vielleicht beginnt hier die Geschichte Ihres neuen Zuhauses – mit Sonne am Morgen, dem Grün des Wienerwalds vor Augen und dem schönen Gefühl, angekommen zu sein.

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**

Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist nicht gebunden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <2.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.750m
U-Bahn <7.250m
Bahnhof <4.250m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap