



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 102321

erstellt am : 25.10.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2445.45€

Straße:

3001 Mauerbach

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 170.19m<sup>2</sup>

## Projekt LELIWA - ERSTBEZUG! Eigenheim mit 170 m<sup>2</sup> in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Wohnlage mit Aussicht!



Projekt LELIWA - ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage!  
Haus 5A / 5B

- + Ziegelmassivbauweise
- + 2 Parkplätze vor der Tür
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + Inklusive Küche, Badezimmersausstattung und Zentralstaubsauger

+ 5 Zimmer, 170,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, Haus A mit 135,53 m<sup>2</sup> Garten bzw. Haus B mit 133,70 m<sup>2</sup> Garten  
+ bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise in Untermauerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf 170,19 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 133,70 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und kann sofort bezogen werden.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 49,46 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 35 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zum 13,80 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im 72,21 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein 19,58 m<sup>2</sup> großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 22,43 m<sup>2</sup> großen Terrasse und 133,70 m<sup>2</sup> großen Garten
- ein weiteres zirka 16,31 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- ein Technikraum

Im 48,82 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein 13,31 m<sup>2</sup> Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette
- ein 25,95 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer

Es sind 2 Autoabstellplätze vorhanden. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw. Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant. Ein 375 Liter Warmwasserspeicher ist installiert.

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

Kosten & amp; Dauer:

Hauptmiete inkl. Betriebskosten und Ust: 2.690,- Euro pro Monat  
Heizkosten und Stromkosten nach Verbrauch!  
Kaution: 10.000 Euro

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption vermietet.  
Verfügbar AB SOFORT!

Verfügbare Einheiten:

Haus 5A: 170,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, 135,53 m<sup>2</sup> Garten

Haus 5B: 170,19 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 22,43 m<sup>2</sup> Terrasse, 13,80 m<sup>2</sup> Balkon, 133,70 m<sup>2</sup> Garten

Kontakt und Besichtigungstermine

Für weitere Fragen oder einen unverbindlichen und kostenlosen Besichtigungstermin kontaktieren Sie gleich Herr Bigus unter 0699 / 12 47 15 92 oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) oder Herr Uyar unter 0699 / 17 1059 18 oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@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 &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;9.500m  
Krankenhaus &lt;7.500m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;3.500m  
Kindergarten &lt;3.500m  
Universität &lt;4.500m  
Höhere Schule &lt;10.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;2.500m  
Einkaufszentrum &lt;4.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;2.000m  
Bank &lt;2.000m  
Post &lt;2.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;6.500m  
U-Bahn &lt;7.000m  
Bahnhof &lt;4.000m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 170.19m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 36.5m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2445.45€

Kaution: 10000€

Nebenkosten: 170€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

E-Mail: [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at)