



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 112752

erstellt am : 28.11.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße:

3001 Mauerbach

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 189.07m<sup>2</sup>

## Projekt LELIWA - ERSTBEZUG! Eigenheim mit 189 m<sup>2</sup> in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Wohnlage mit Aussicht!



Projekt LELIWA - ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage!  
Haus 3A

- + Ziegelmassivbauweise
- + Eigengrund mit 2 Parkplätzen vor der Tür
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + Schlüsselfertig plus, inklusive Küche, Badezimmersausstattung und Zentralstaubsauger

+ 5 Zimmer, 189,07 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 27,51 m<sup>2</sup> Terrasse, 12,50 m<sup>2</sup> Balkon, 80,87 m<sup>2</sup> Garten  
+ bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in Ziegelmassivbauweise auf einem Eigengrund in Untermauerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf 189,07 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 80,87 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 59,41 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 43,85 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zum 12,50 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum/ Speisekammer

Im 76,15 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein 18,83 m<sup>2</sup> großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 27,51 m<sup>2</sup> großen Terrasse und 88,87 m<sup>2</sup> großen Garten
- ein weiteres zirka 17,44 m<sup>2</sup> großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Toilette und Platz für eine Sauna
- ein 13,21 m<sup>2</sup> großer Technikraum mit 375 Liter Warmwasserspeicher und Zentralstaubsauger

Im 53,54 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein 13,43 m<sup>2</sup> Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein Abstellraum bzw. Garderobe
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette
- ein weiteres 16,93 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. Der genannte Kaufpreis von 855.000,- Euro versteht sich schlüsselfertig inklusive Küche. Die Aufschliessungskosten sind bereits bezahlt.

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

Kaufpreis schlüsselfertig: 799.000,-

Vertragserrichtung: Dr. Wirrer, Laudongasse 20/2, 1080 Wien  
Provision: 3% zzgl. MwSt

Verfügbare Einheiten:

Haus 3A: 189,07 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 27,51 m<sup>2</sup> Terrasse, 12,50 m<sup>2</sup> Balkon, 80,87 m<sup>2</sup> Garten

Haus 3B: VERKAUFT

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;9.500m Krankenhaus  
&lt;7.500m Kinder & 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;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 189.07m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 45.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.78m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Nebenkosten: 130€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

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