



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 180555

erstellt am : 22.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße:

3001 Mauerbach

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Bigus

Tel: +43699 124 715 92

bigus@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 189.07m²

ERSTBEZUG! Eigenheim mit 189 m2 in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Grünruhelage in Wiennähe!



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, Badezimmerausstattung und Zentralstaubsauger + 5 Zimmer, 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² 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 m² aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 80,87 m² groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 59,41 m²:

- ein großzügiger Eingangsbereich- eine 43,85 m² große Wohnküche mit Ausgang zum 12,50 m² großen Balkon- ein separate Toilette mit Handwaschbecken - ein Abstellraum/ Speisekammer

Im 76,15 m² großen Untergeschoss:- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat

begehrbar sind- ein 18,83 m² großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 27,51 m² großen

Terrasse und 88,87 m² großen Garten - ein weiteres zirka 17,44 m² großes Schlaf- oder

Arbeitszimmer - ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Toilette und Platz für eine Sauna- ein

13,21 m² großer Technikraum mit 375 Liter Warmwasserspeicher und Zentralstaubsauger

Im 53,54 m² großen Obergeschoss:

- ein 13,43 m² Arbeits- oder Schlafzimmer- ein Abstellraum bzw. Garderobe - ein geräumiges

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette- ein weiteres 16,93 m² 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 799.000,- 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,-Vertragsserrichtung: Dr. Wirrer, Laudongasse 20/2, 1080

WienProvision: 3% zzgl. MwSt

Verfügbare Einheiten:

Haus 3A: 189,07 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² 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 oder

Herr Uyar unter 0699 / 17 1059 18 oder per E-Mail uyar@immobilienquartier.at.

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Wohnfläche: 189.07m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 45.2m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.78m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Nebenkosten: 130€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Bigus

Tel.: +43699 124 715 92

E-Mail: bigus@immobilienquartier.at