

## **Erstbezug, Traumhaushälfte, ziegelmassiv mit niedrigen Heizkosten in Mauerbach**



**Objektnummer: 4648**

**Eine Immobilie von JPIM Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	855.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.780,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Jolanta Pfister**

JPIM Real Estate GmbH  
Johann-Strauss-Promenade 80  
2000 Stockerau

H +43 699 195 75 429  
F +43 2266 202 75

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







JPIM  
Real Estate GmbH



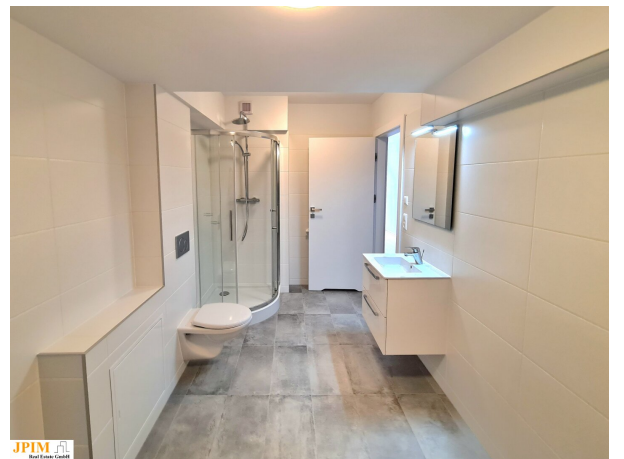
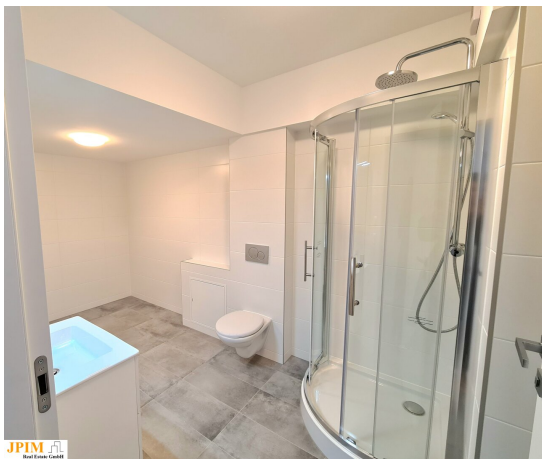
JPIM  
Real Estate GmbH



JPIM  
Real Estate GmbH











**JPIM**  
Real Estate GmbH



**JPIM**  
Real Estate GmbH



**JPIM**  
Real Estate GmbH









**RISS UG M 1:100**









## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von dieser luxuriösen Doppelhaushälfte begeistern, die sich in 3001 Mauerbach (Grenze zum 14. Wiener Bezirk) in Niederösterreich befindet und einen wunderschönen Ausblick auf den Wiener Wald bietet.

Das Haus befindet sich in Grünruhelage und verfügt über eine Nord-Ost-West-Ausrichtung. Mit einem Kaufpreis von 855.000,00 € bietet dieses Haus eine gesamte Wohnnutzfläche von 189.07m<sup>2</sup> auf 3 Etagen und verfügt über 7 Räume, 2 Bäder, 3 Toiletten, 2 Abstell- bzw. Waschräume, eine Terrasse und einen Balkon. Alle Räume sind schlüsselfertig ausgeführt. Die Außenanlage besteht aus einem ca. 80,97m<sup>2</sup> - großen Garten (Hanglage) und einem Vorgarten. Die Haushälfte offeriert eine eigene Einfahrt mit einem elektr. gesteuerten Einfahrtstor und 2 KFZ-Stellplätze im Vorgarten. Aufgrund der Hanglage ist es möglich, ebenerdig aus dem Keller zu gehen.

**Das Haus verfügt über ein modernes und energieeffizientes Heizsystem im Winter und Kühlsystem im Sommer: die Erdwärmepumpe. Sie nutzt vorhandene Wärme aus der Erde zum Heizen der Wohnräume und spart die Energiekosten.**

Die Doppelhaushälfte (gesamte Wohnnutzfläche 189m<sup>2</sup>) teilt sich in:

### Untergeschoß:

- Gang (ca. 9,78m<sup>2</sup>)
- 2,5 Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten und auf die Terrasse (ca. 18,83m<sup>2</sup>, 7,73m<sup>2</sup> und 17,44m<sup>2</sup>)
- Großes WC/Bad: (ca. 9,16m<sup>2</sup>) mit Saunaanschluss
- Technikraum und Wirtschaftsraum: (ca. 13,21m<sup>2</sup>)
- Ausgang auf eine Terrasse und in den Garten (ca. 27,51m<sup>2</sup>)

### Erdgeschoß:

- schöner repräsentativer Eingang (ca. 4,81m<sup>2</sup>)

- WC: (ca. 1,75m<sup>2</sup>)
- Wohnküche: (ca. 43,82m<sup>2</sup>) mit wunderschönen Grünblick und Ausgang auf einen Balkon mit Grünblick (ca. 12,50m<sup>2</sup>)
- Abstellraum / Speis (ca. 4,25m<sup>2</sup>)

### **Obergeschoß:**

- Gang (ca. 3,57m<sup>2</sup>)
- WC/Bad mit Fenster: (ca. 8,85m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1: (ca. 16,93m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2: (ca. 13,43m<sup>2</sup>)
- Zimmer 3: (ca. 7,32m<sup>2</sup>)
- Garderobe: (ca. 3,71m<sup>2</sup>)

### **Die Ausstattung ist modern und hochwertig:**

- ziegelmassiv
- Außenanlage Garten und Wege schlüsselfertig ausgeführt (beinhaltet Bepflanzung, Rasen, Granitpflaster, automatisches Einfahrtstor)
- echter Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fliesen in allen Nassbereichen



- Holzfenster, 3-Fach-Verglasung mit elektr. Außenrollladen
- Innenstiegen mit Holzverkleidung und Geländer (gleich wie Parkett)
- Beleuchtung im gesamten Haus
- Küche voll mit Möbeln und Geräten ausgestattet, Bäder mit Untertischschränken, Spiegel und Glasduschen
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels effizienter **Erdwärmepumpe inkl. Wasserspeicher mit Kühlfunktion im Sommer**
- Verkabelung für Alarmanlage
- Zentraler Staubsauger
- Alle Installationen (Elektro, Wasser, Heizung) fertig ausgeführt und betriebsbereit für ein Bussystem
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (bis auf Wirtschafts- und Technikraum im Tiefgeschoss)
- Außenanlage (Garten und Wege) schlüsselfertig ausgeführt
- Wände weiß ausgemalt
- Fensterbänke innen und außen vorhanden
- Terrassen mit Glasgeländer und Holzbelag oder Verfliesung

- Elektroladestation (Verkabelung)
- SAT-Antene

### **Lage und Infrastruktur:**

Der Wienerwald und dessen Umgebung bieten ein breit gefächertes Angebot an kilometerlangen Spazier- und Wanderwegen mit tollen Aussichtspunkten. Im Umkreis von nur 3km befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie beispielsweise ein Reitsportzentrum, ein Tennisclub, ein kleines Skigebiet mit Skischule, eine BMX-Strecke, Angelplätze und Spielplätze.

Verschiedene Restaurants, Gasthäuser, Imbissbuden und Cafés sind nur einen Spaziergang entfernt. In 1km Entfernung befindet sich zudem ein SPAR Supermarkt sowie ein BILLA Supermarkt in 2km, außerdem gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule im Umkreis von 2km.

Durch die gute Verkehrsanbindung ist es möglich, das Wiener Zentrum innerhalb von 30-40min mit dem Auto zu erreichen. Innerhalb von 1km Entfernung gibt es Haltestellen für die Buslinien 450, 458 und 49B. In 4km Entfernung befindet sich der Bahnhof Wien Weidlingau, von dort aus gelangt die S50 in 7min nach Hütteldorf (U4) und in 15min nach Westbahnhof (U3, U6).

Für weitere Fragen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen unter +43 **699 1957 5429** (Mo-Do 9-17 Uhr & Fr 9-13 Uhr), oder unter **office@jpim.at** gerne zur Verfügung.

*Die gesetzlichen Kaufnebenkosten, wie 3,5% Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr vom Kaufpreis und die Kaufvertragserrichtungskosten 2% (zzgl. Ust. und Barauslagen für Notar) sind im Kaufpreis nicht enthalten.*

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**



Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap