

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



**Objektnummer: 5263**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## 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>	170,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	133,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	13,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

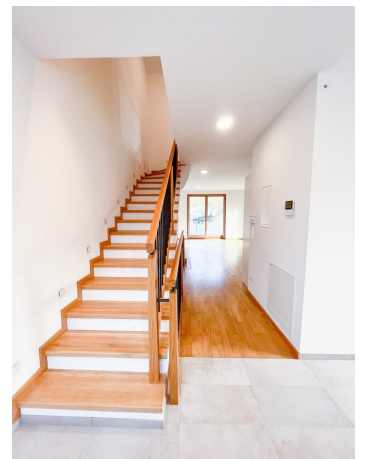
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**

























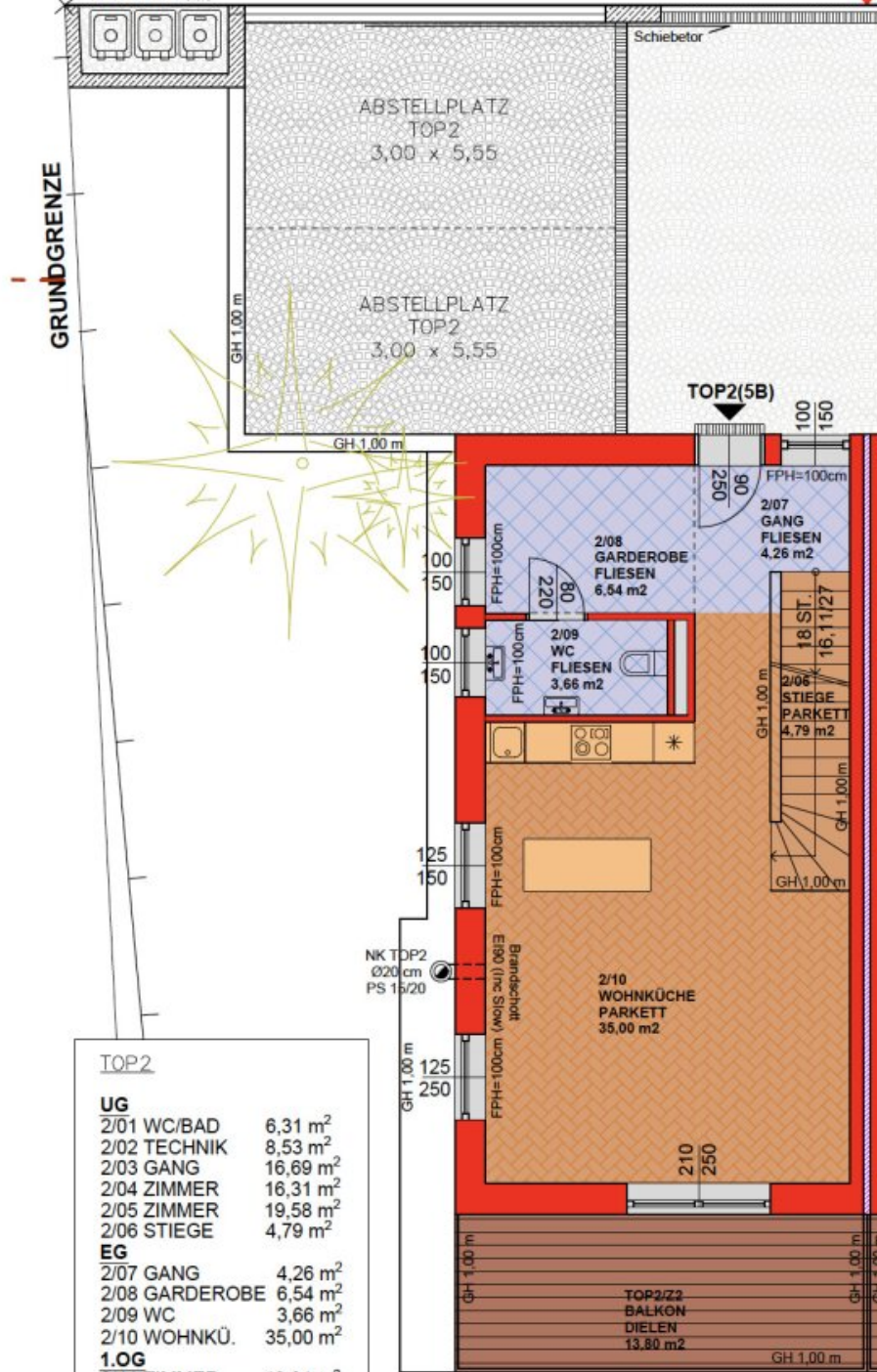
Lelivka

STANDORT MÜLL  
 3 Abfallbehälter für  
 TOP2  
 1 x 80 l Biomüll  
 1 x 80 l RM (Restmüll)  
 1 x 80 l AP (Altpapier)

Zufahrt/Au-  
 Talgas

**GRUNDGRENZE**

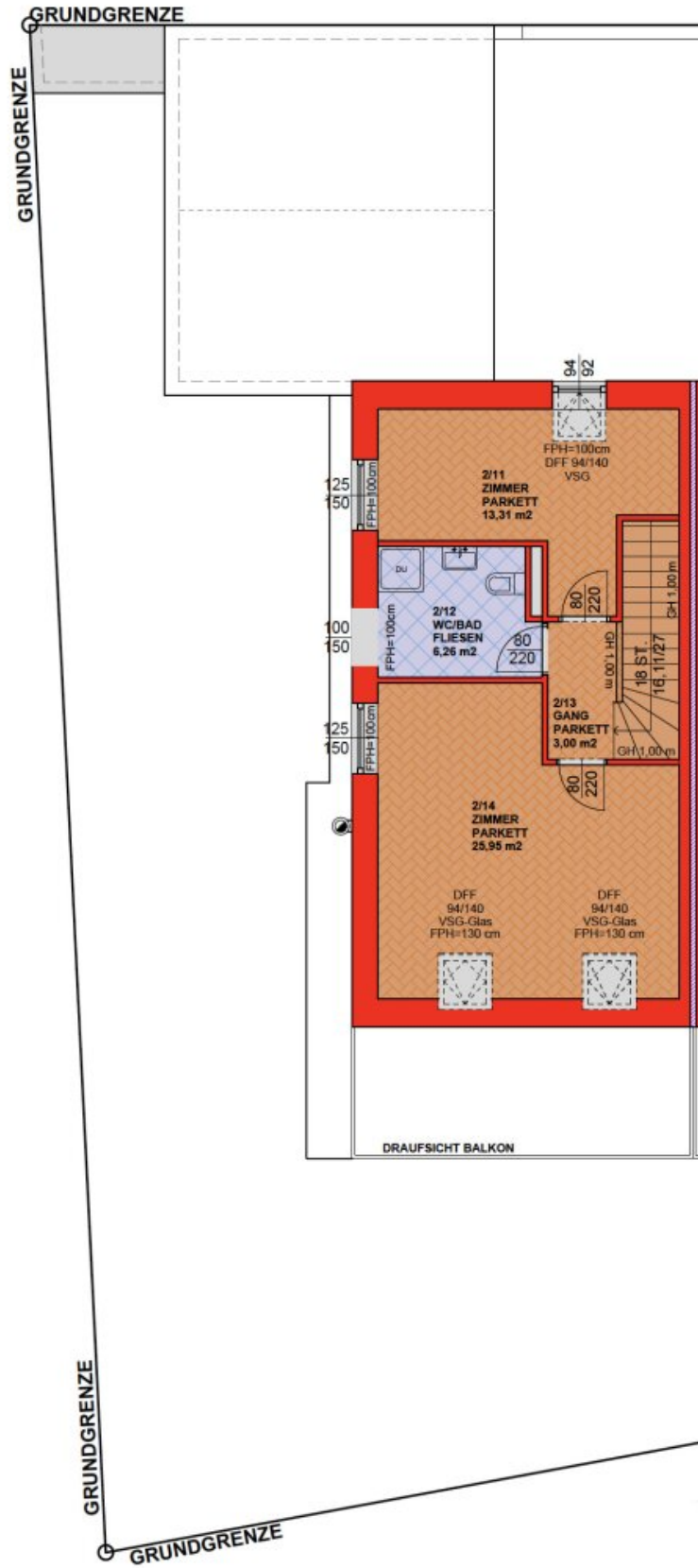
287.07 uA i.M.



TOP2

<b>UG</b>		
2/01 WC/BAD	6,31 m <sup>2</sup>	
2/02 TECHNIK	8,53 m <sup>2</sup>	
2/03 GANG	16,69 m <sup>2</sup>	
2/04 ZIMMER	16,31 m <sup>2</sup>	
2/05 ZIMMER	19,58 m <sup>2</sup>	
2/06 STIEGE	4,79 m <sup>2</sup>	
<b>EG</b>		
2/07 GANG	4,26 m <sup>2</sup>	
2/08 GARDEROBE	6,54 m <sup>2</sup>	
2/09 WC	3,66 m <sup>2</sup>	
2/10 WOHNKÜ.	35,00 m <sup>2</sup>	
<b>1.OG</b>		
2/11 ZIMMER	13,31 m <sup>2</sup>	
2/12 WC/BAD	6,26 m <sup>2</sup>	
2/13 GANG	3,00 m <sup>2</sup>	
2/14 ZIMMER	25,95 m <sup>2</sup>	
<b>WNFL</b> inkl. Stiege	<b>170,19 m<sup>2</sup></b>	









10-12  
4-8

330

75-81

8A  
8B

8C

8B

8D

10

3A

3B

5A

5B

3001 MAHLEBACH

WIEN  
NIEDERÖSTERREICH

1140 WIEN

WIEN  
NIEDERÖSTERREICH

1140 WIEN

77

75

73

69

67

65

63

61

59

57

55

53

51

49

47

45

43

41

39

37

35

33

31

29

27

25

23

21

19

22

24

26

28

30

32

34

36

38

40

42

44

46

48

50

52

54

56

35

33

31

29

27

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

5

3

1

0

-1

-2

-3

-4

-5

-6

-7

-8

-9

-10

-11

-12

-13

-14

-15

-16

-17

-18

-19

-20

-21

-22

-23

-24

-25

-26

-27

-28

-29

-30

-31

-32

-33

-34

-35

-36

-37

-38

-39

-40

-41

-42

-43

-44

-45

-46

-47

-48

-49

-50

-51

-52

-53

-54

-55

-56

-57

-58

-59

-60

-61

-62

-63

-64

-65

-66

-67

-68

-69

-70

-71

-72

-73

-74

-75

-76

-77

-78

-79

-80

-81

-82

-83

-84

-85

-86

-87

-88

-89

-90

-91

-92

-93

-94

-95

-96

-97

-98

-99

-100

-101

-102

-103

-104

-105

-106

-107

-108

-109

-110

-111

-112

-113

-114

-115

-116

-117

-118

-119

-120

-121

-122

-123

-124

-125

-126

-127

-128

-129

-130

-131

-132

-133

-134

-135

-136

-137

-138

-139

-140

-141

-142

-143

-144

-145

-146

-147

-148

-149

-150

-151

-152

-153

-154

-155

-156

-157

-158

-159

-160

-161

-162

-163

-164

-165

-166

-167

-168

-169

-170

-171

-172

-173

-174

-175

-176

-177

-178

-179

-180

-181

-182

-183

-184

-185

-186

-187

-188

-189

-190

-191

-192

-193

-194

-195

-196

-197

-198

-199

-200

-201

-202

-203

-204

-205

-206

-207

-208

-209

-210

-211

-212

-213

-214

-215

-216

-217

-218

-219

-220

-221

-222

-223

-224

-225

-226

-227

-228

-229

-230

-231

-232

-233

-234

-235

-236

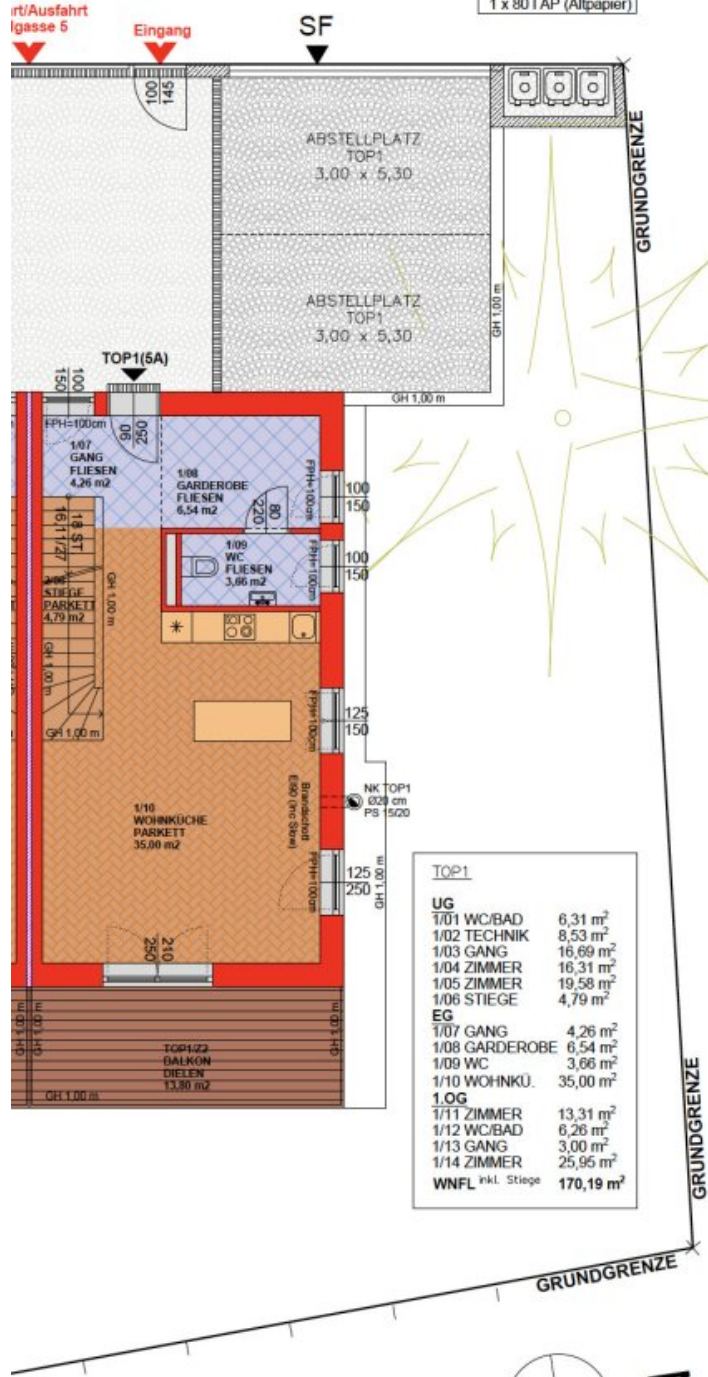
-237

-238



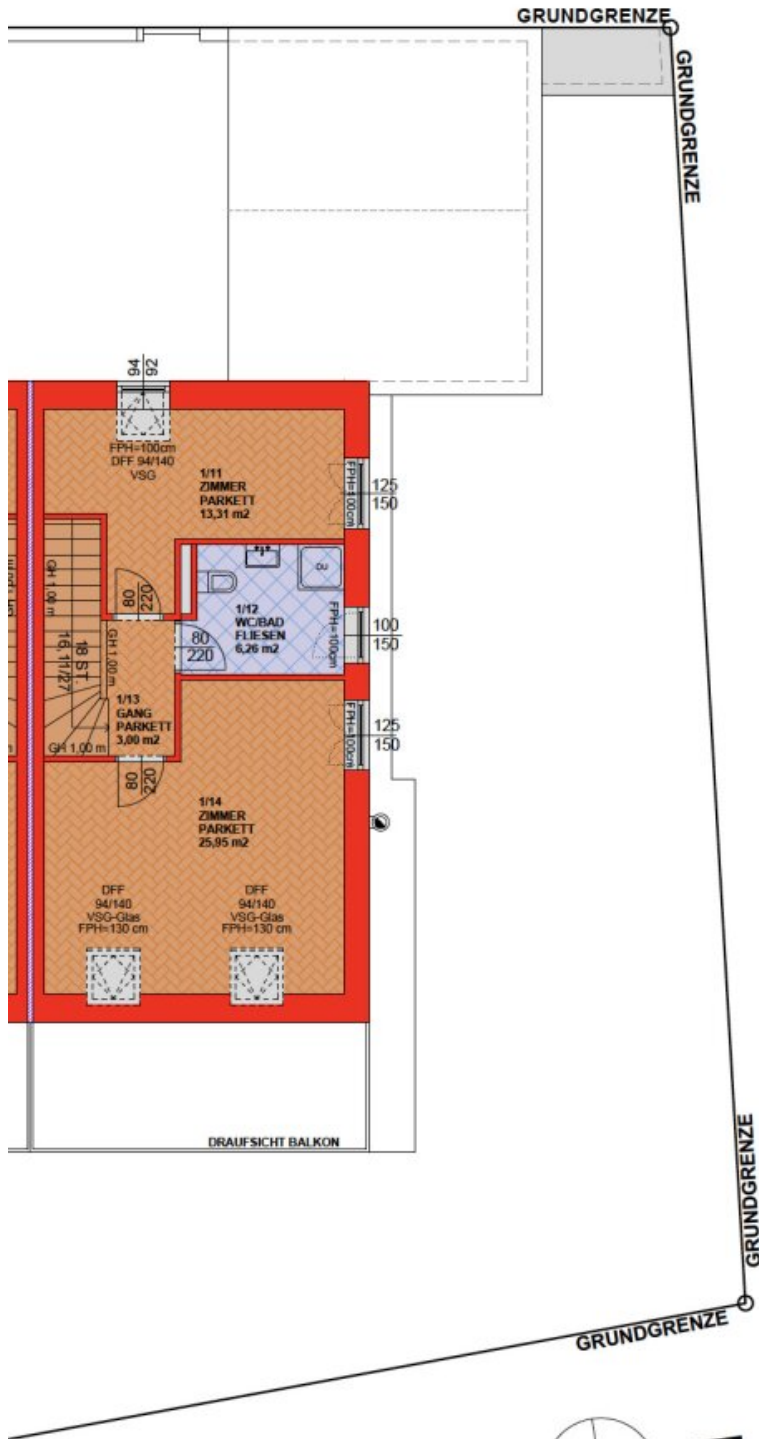
**sse 5**

STANDORT MÜLL  
3 Abfallbehälter für  
TOP2  
1 x 80 l Biomüll  
1 x 80 l RM (Restmüll)  
1 x 80 l AP (Altpapier)



TOP1	
<b>UG</b>	
1/01 WC/BAD	6,31 m <sup>2</sup>
1/02 TECHNIK	8,53 m <sup>2</sup>
1/03 GANG	16,69 m <sup>2</sup>
1/04 ZIMMER	16,31 m <sup>2</sup>
1/05 ZIMMER	19,58 m <sup>2</sup>
1/06 STIEGE	4,79 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>	
1/07 GANG	4,26 m <sup>2</sup>
1/08 GARDEROBE	6,54 m <sup>2</sup>
1/09 WC	3,66 m <sup>2</sup>
1/10 WOHNKÜ.	35,00 m <sup>2</sup>
<b>1.OG</b>	
1/11 ZIMMER	13,31 m <sup>2</sup>
1/12 WC/BAD	6,26 m <sup>2</sup>
1/13 GANG	3,00 m <sup>2</sup>
1/14 ZIMMER	25,95 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b> inkl. Stiege	<b>170,19 m<sup>2</sup></b>

**GRUNDRISS EG M 1:100**



**GRUNDRISS OG M 1:100**



# Objektbeschreibung

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

- + 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, 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!

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 **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 wird schlüsselfertig übergeben.

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 m2** großes Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- ein Technikraum

Im 48,82 m2 großen Obergeschoss:

- ein **13,31 m2** Arbeits- oder Schlafzimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Toilette
- ein 25,95 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 795.000,- 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:** 795.000,-

**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

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](tel:069912471592) oder per E-Mail [bigus@immobilienquartier.at](mailto:bigus@immobilienquartier.at) oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at).

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

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap