

Projekt LELIWA - ERSTBEZUG! Eigenheim mit 170 m² in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Wohnlage mit Aussicht!



Objektnummer: 5263

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,19 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	133,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	795.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

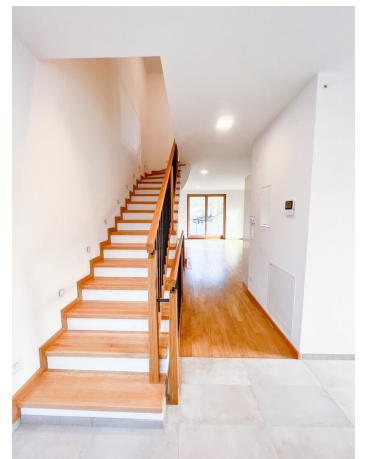
Ihr Ansprechpartner



Peter Bigus























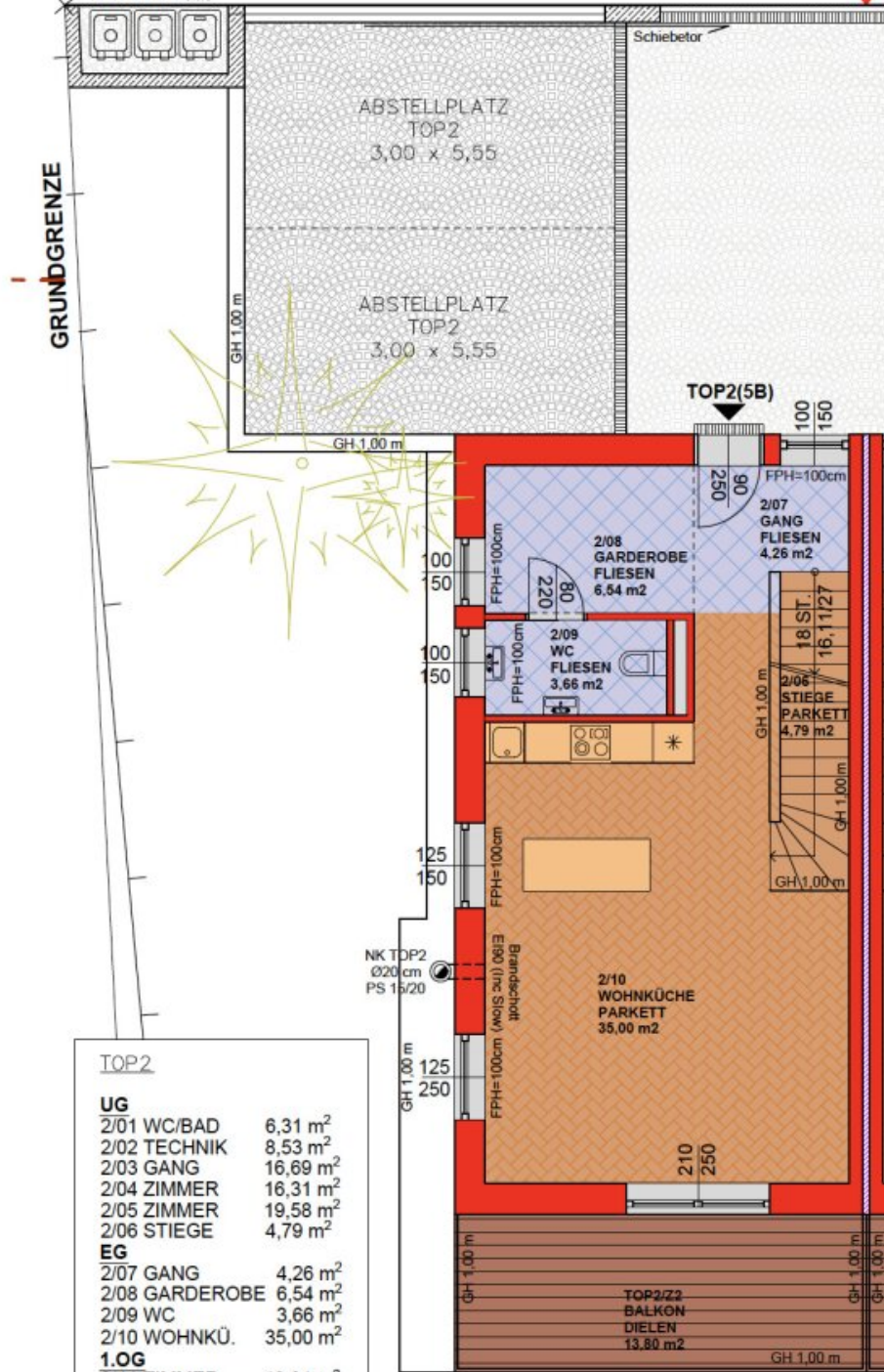
Leliwa

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

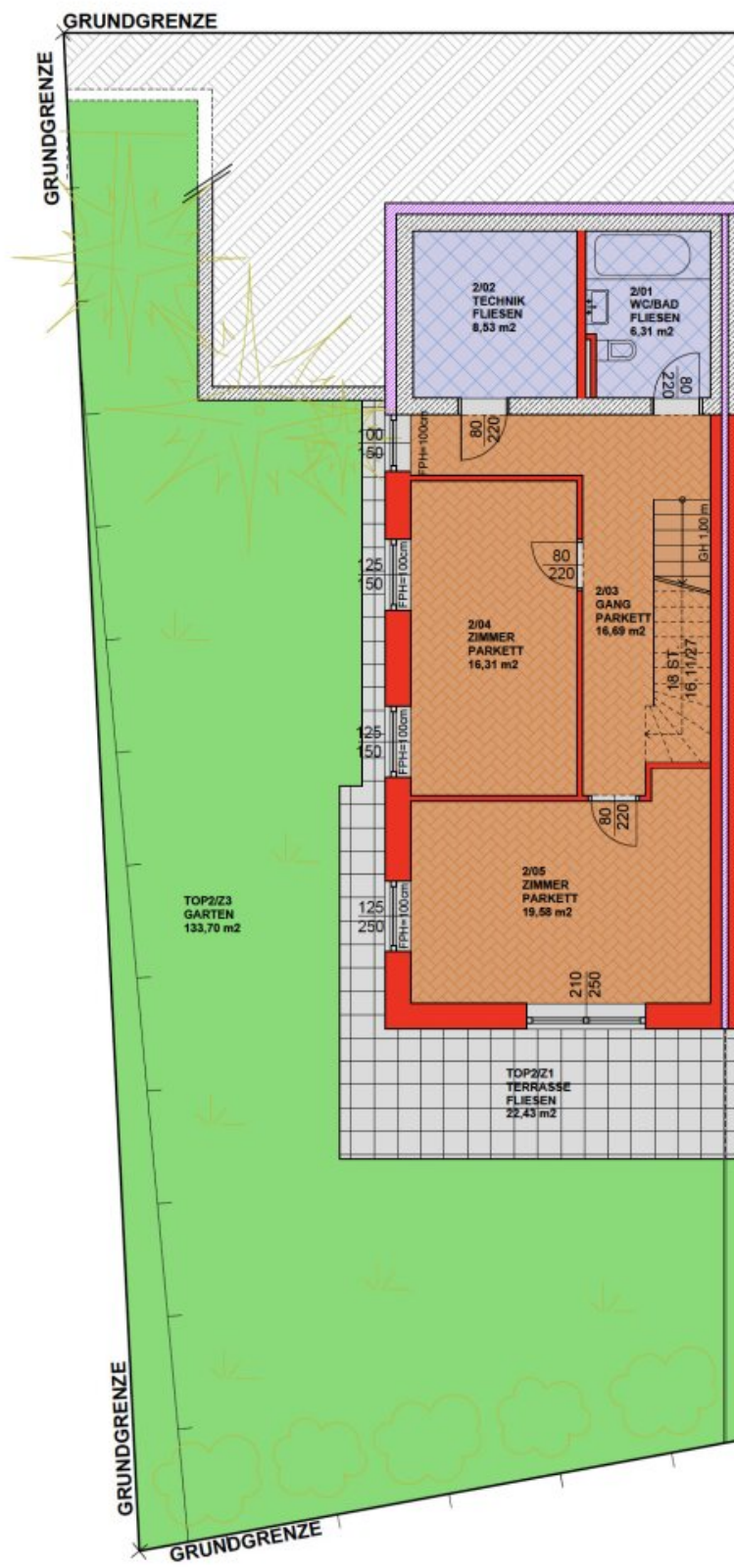
GRUNDGRENZE

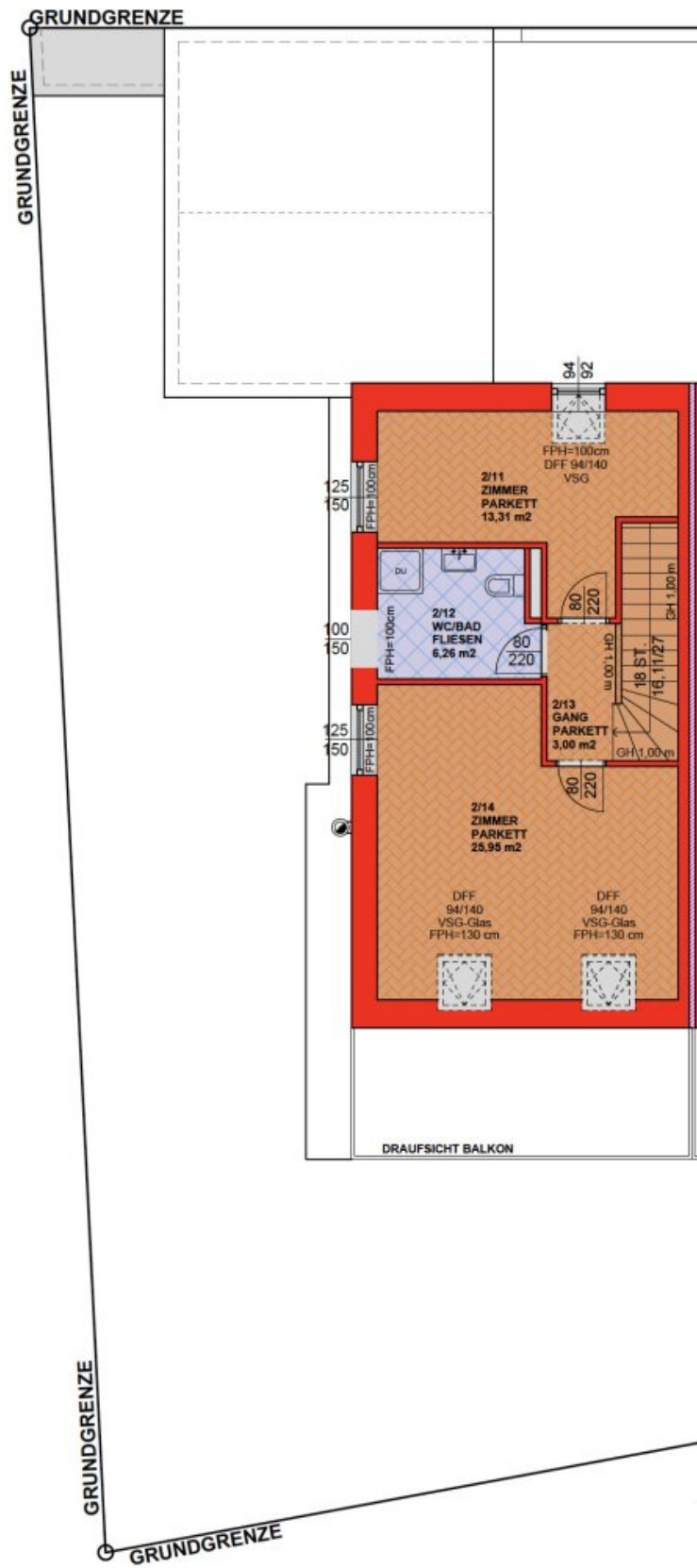
287.07 uA i.M.



TOP2

UG		
2/01 WC/BAD	6,31 m ²	
2/02 TECHNIK	8,53 m ²	
2/03 GANG	16,69 m ²	
2/04 ZIMMER	16,31 m ²	
2/05 ZIMMER	19,58 m ²	
2/06 STIEGE	4,79 m ²	
EG		
2/07 GANG	4,26 m ²	
2/08 GARDEROBE	6,54 m ²	
2/09 WC	3,66 m ²	
2/10 WOHNKÜ.	35,00 m ²	
1.OG		
2/11 ZIMMER	13,31 m ²	
2/12 WC/BAD	6,26 m ²	
2/13 GANG	3,00 m ²	
2/14 ZIMMER	25,95 m ²	
WNFL inkl. Stiege	170,19 m²	







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

26

24

22

20

18

16

14

12

10

8

6

4

2

0

-2

-4

-6

-8

-10

-12

-14

35

33

31

29

27

25

23

21

19

17

15

13

11

9

7

5

3

1

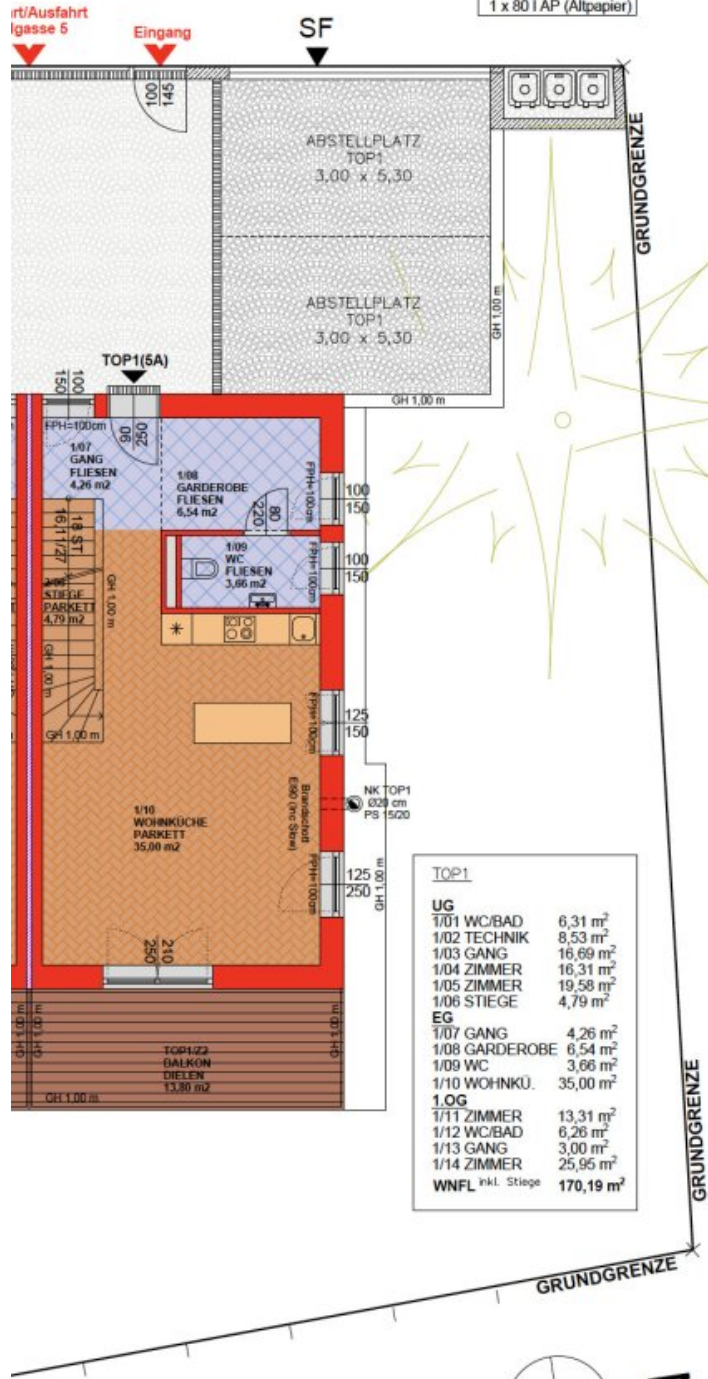
-1

-3

-5

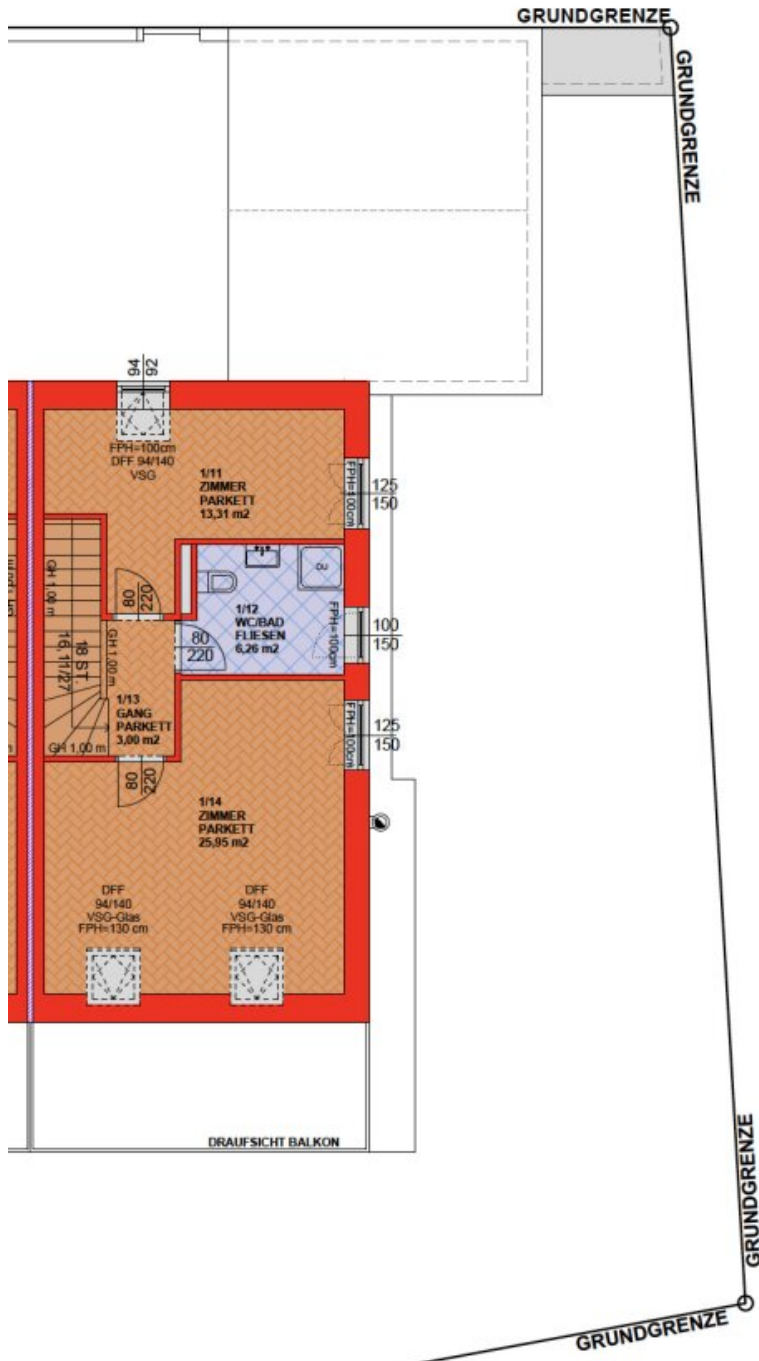
sse 5

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

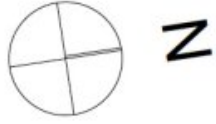


GRUNDRISS EG M 1:100





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 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, Haus A mit 135,53 m² Garten bzw. Haus B mit 133,70 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 **170,19 m²** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 133,70 m² groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 49,46 m²:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 35 m² große Wohnküche mit Ausgang zum 13,80 m² großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster

Im 72,21 m² großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind
- ein **19,58 m²** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 22,43 m² großen Terrasse und 133,70 m² 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 m² Wohnnutzfläche, 27,51 m² Terrasse, 12,50 m² Balkon, 80,87 m² Garten

Haus 3B: VERKAUFT

Haus 5A: 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, 135,53 m² Garten

Haus 5B: 170,19 m² Wohnnutzfläche, 22,43 m² Terrasse, 13,80 m² Balkon, 133,70 m² 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 oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per E-Mail 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