

*****Wohnraum direkt am Steinbach*****



Objektnummer: 6352/1720

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,81
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



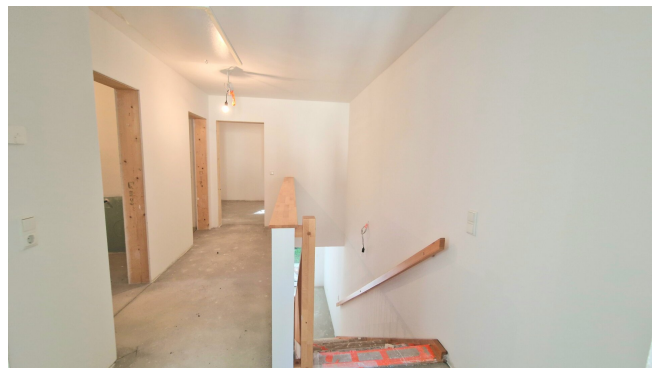
RELIIUM REAL ESTA

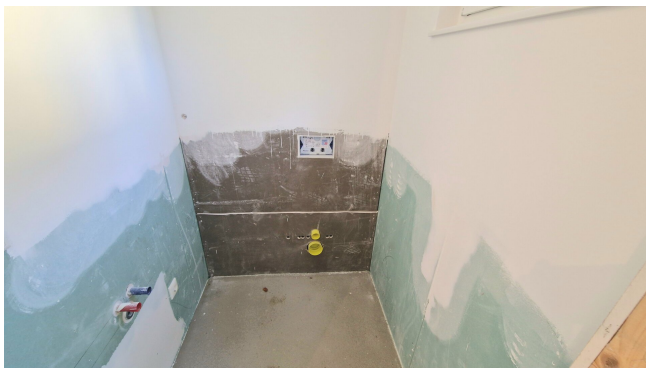
AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Parkring 20/1
1010 Wien







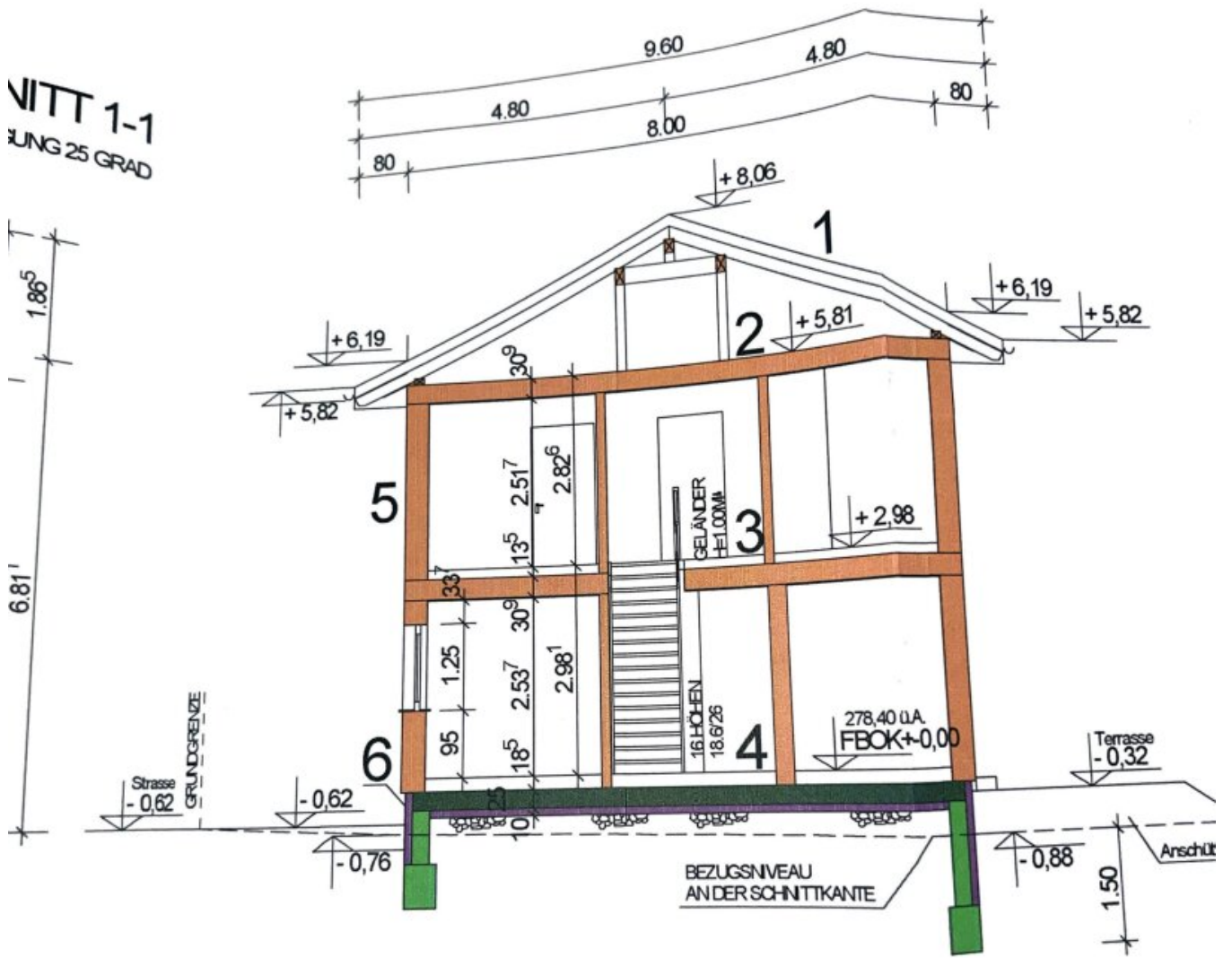




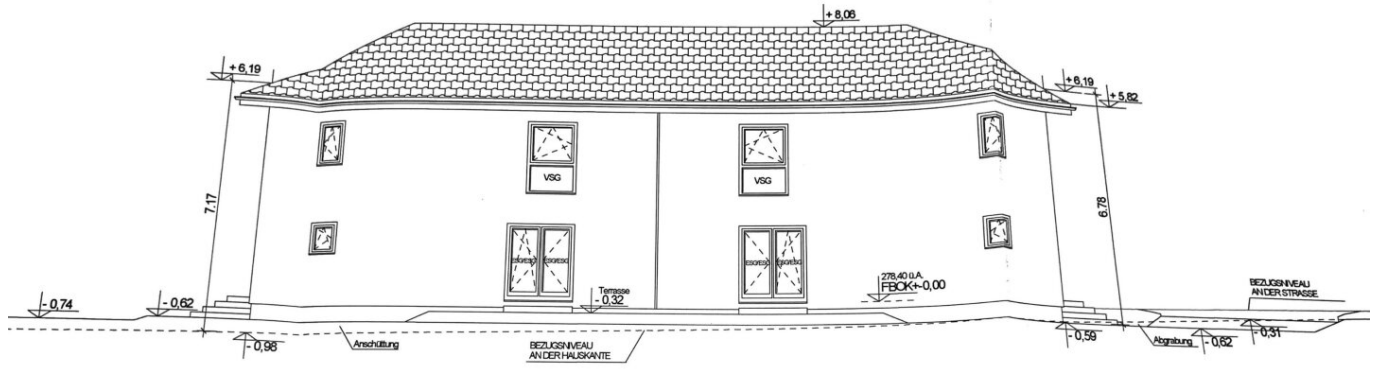




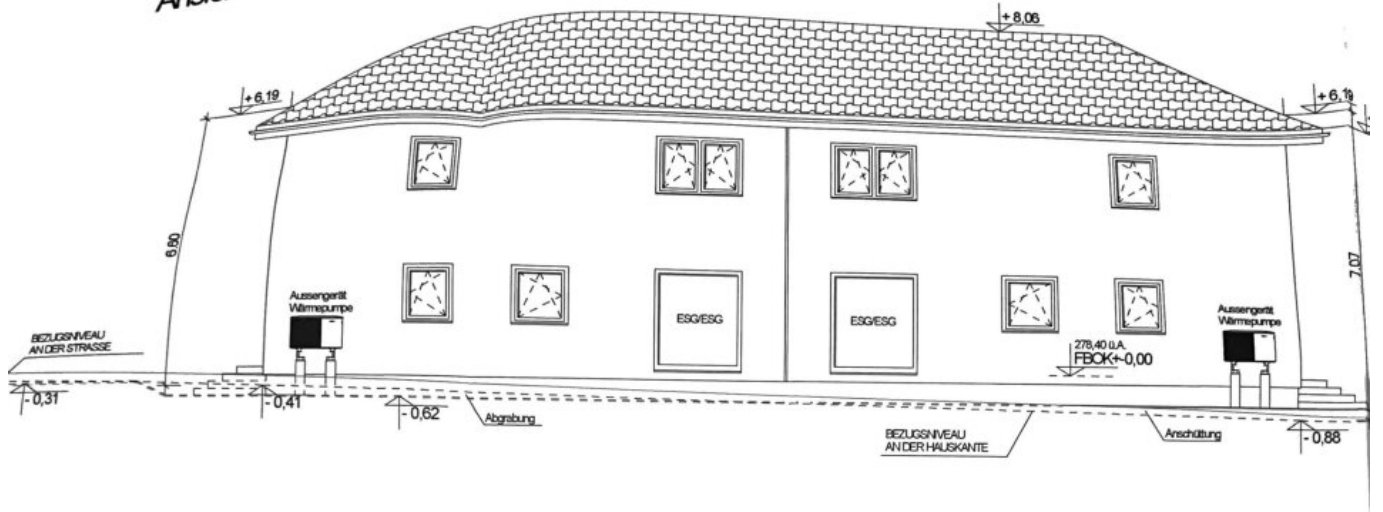
VITT 1-1
WING 25 GRAD



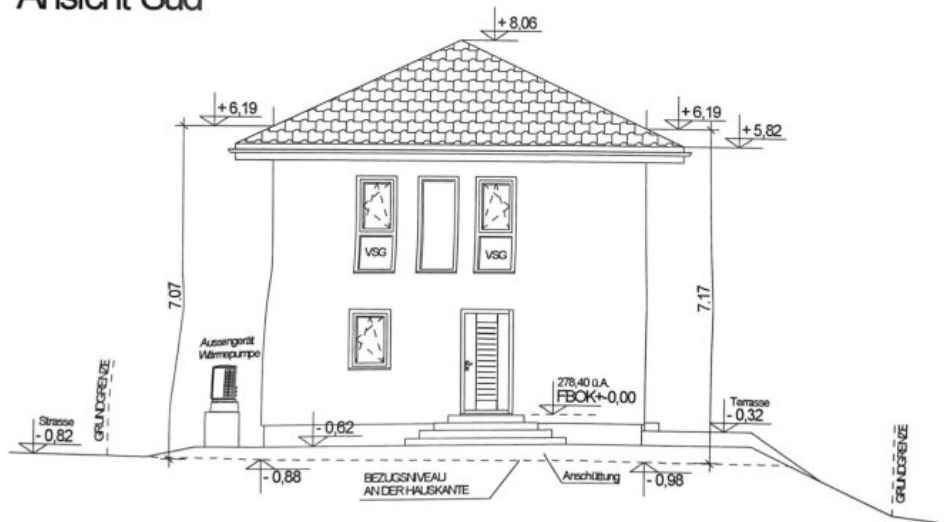
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd



11.00

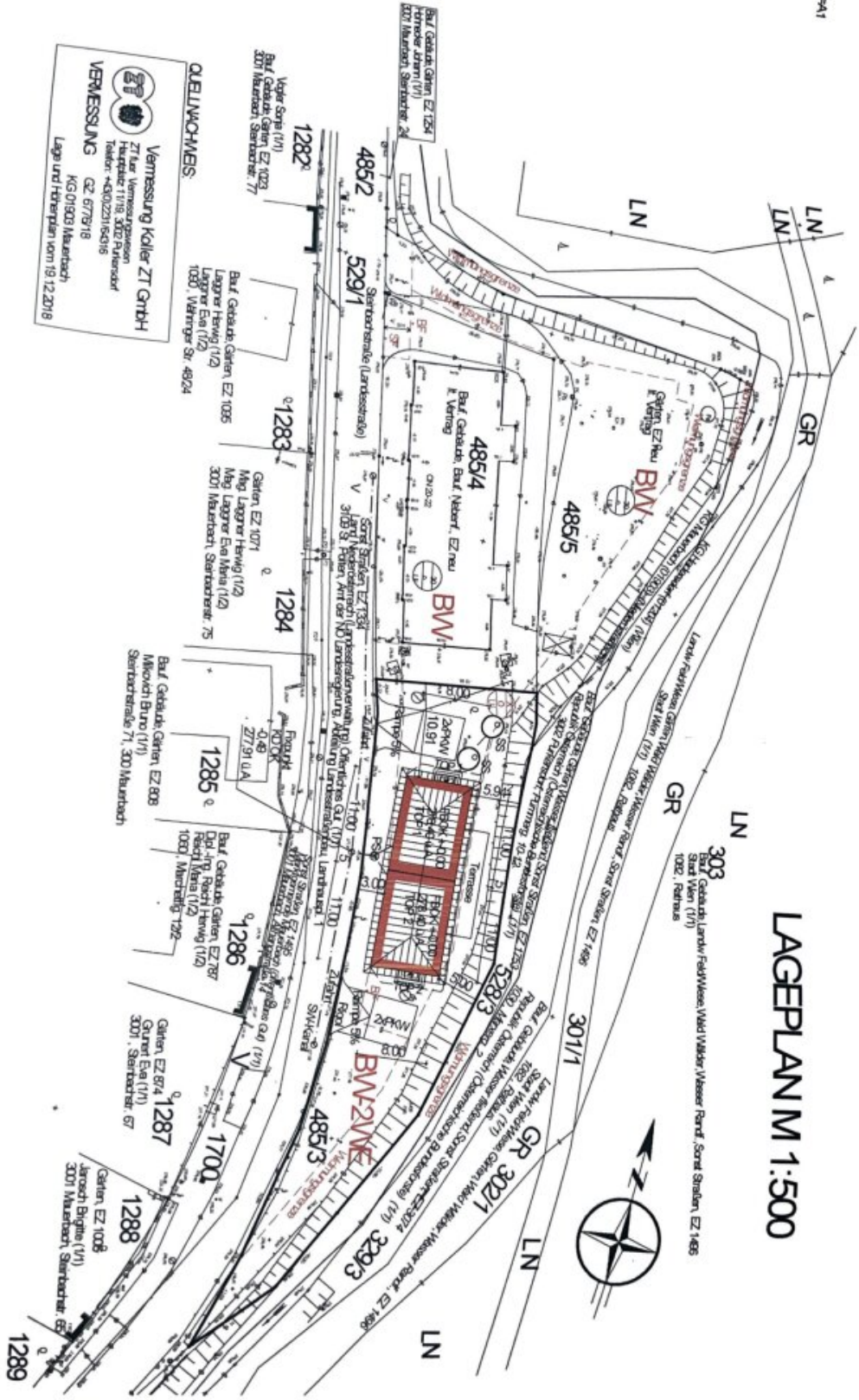
15

11.00

NE BWSKAT
2M

LAGEPLAN M 1:500

LN 303
Gedächtnispark Friedl-Wieser-Wald
Stad Wien (17)
1020, Rathaus



VERMESSUNG
Logo of Vermessung Koller ZT GmbH
Vermessung Koller ZT GmbH
ZT für Vermessungsplanung
Ruprecht 1119, 3012 Pulverhofen
Telefon: +43(0)223184918
GZ 67/9/18
KG 01/903 Mauerbach
Lage und Höhenplan vom 19.12.2018

QUELLNACHWEIS:
Voyer Sops (1/1)
Bauf. Gebäude, Garten, EZ 1029
301 Mauerbach, Sternbrunnstr. 7

Bauf. Gebäude, Garten, EZ 1035
Laggr. Heimg. (1/2)
Laggr. Eis (1/2)
1030, Vähringer Str. 49/24

Garten, EZ 1071
Mag. Laggr. Heimg. (1/2)
Mag. Laggr. Eis, Mena (1/2)
301 Mauerbach, Sternbrunnstr. 75

Bauf. Gebäude, Garten, EZ 808
Mikowich Bruno (1/1)
Sternbrunnstraße 71, 301 Mauerbach

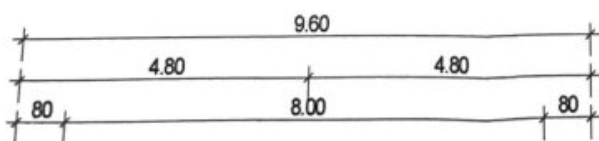
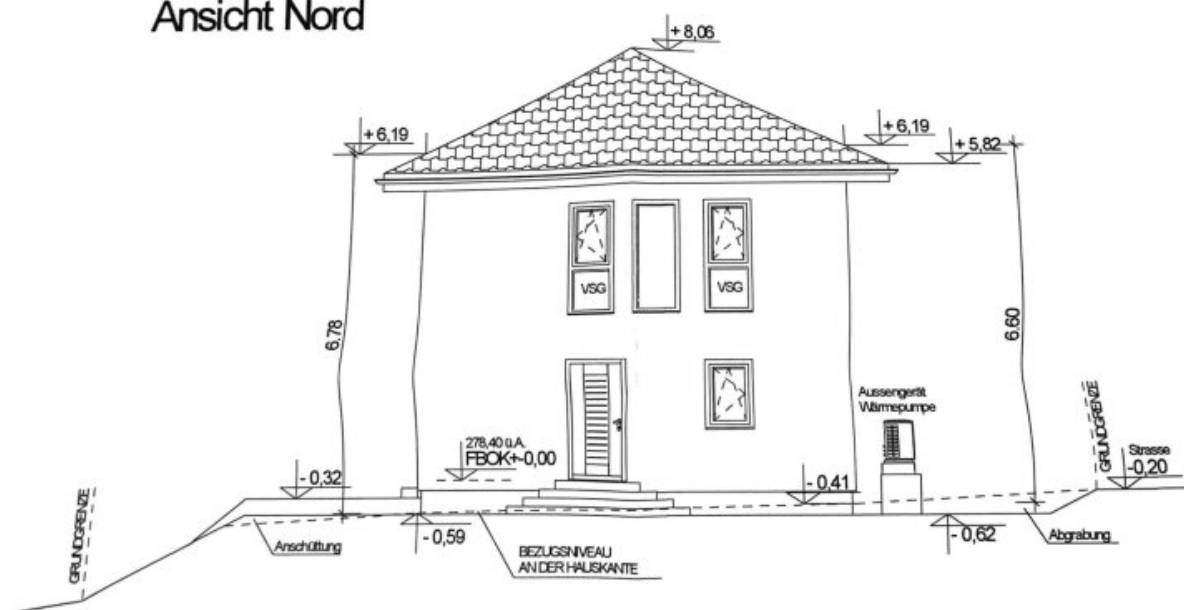
Bauf. Gebäude, Garten, EZ 787
Rechtl. Mena (1/2)
1030, Mauerberg 72c

Garten, EZ 874, 1287
Gürtel Eis (1/1)
301, Sternbrunnstr. 67

Garten, EZ 1008
Jansch Brigitta (1/1)
301 Mauerbach, Sternbrunnstr. 65

Ansi

Ansicht Nord



1

2

Objektbeschreibung

!!Nutzen SIE diese Chance!!

Highlights:

- Natur, so weit das Auge reicht
- Doppelhaushälfte mit umfangreichen Möglichkeiten
- Umgeben von Bäumen
- Direkter Zugang zum Steinbach
- Genug Platz für eine große Familie
- Freie Gestaltung der Innenräume
- Mit einem Wimpernschlag in der Bundeshauptstadt

Für eine Führung durch die Immobilie **kontaktieren Sie folgende Telefonnummer:**
06763265041

Willkommen im idyllischen Mauerbach, einem bezaubernden Ort direkt neben der Großstadt. Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.

Diese Immobilie am Rande von Mauerbach beeindruckt nicht nur durch ihre perfekte Lage, sondern vor allem durch ihren Charme. Umgeben vom **Wald** lädt das Objekt Sie und Ihre Familie zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Das Haus bietet zurzeit insgesamt **3 geräumige**

Zimmer, die Ihnen zur freien Gestaltung zur Verfügung stehen.

Auch der **direkte Zugang** zum **Steinbach** lässt die Herzen von Naturliebhabern höherschlagen.

Die **großzügige Terrasse** lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden ein. Überdies verfügt die Immobilie über 2 Stellplätze, die Ihnen einen sicheren Platz für Ihre Fahrzeuge bereitstellen.

Auch für Investoren ist dieses exklusive Objekt eine Investition Wert.

Dieses Einfamilienhaus in Mauerbach ist nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit unendlichem Potenzial. Zögern Sie nicht und ergreifen Sie die Chance, dieses einzigartige Objekt zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für eine **Führung durch die Immobilie kontaktieren** Sie folgende Telefonnummer:
06763265041

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbot besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

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