

*****TOP ANGEBOT***NEUBAU***EINFAMILIENHAUS MIT
SWIMMINGPOOL NAHE WIEN*****



Objektnummer: 13648

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	154,60 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	400,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,96 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.144.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN Immobilien Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
H +43 699 166 00 166
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











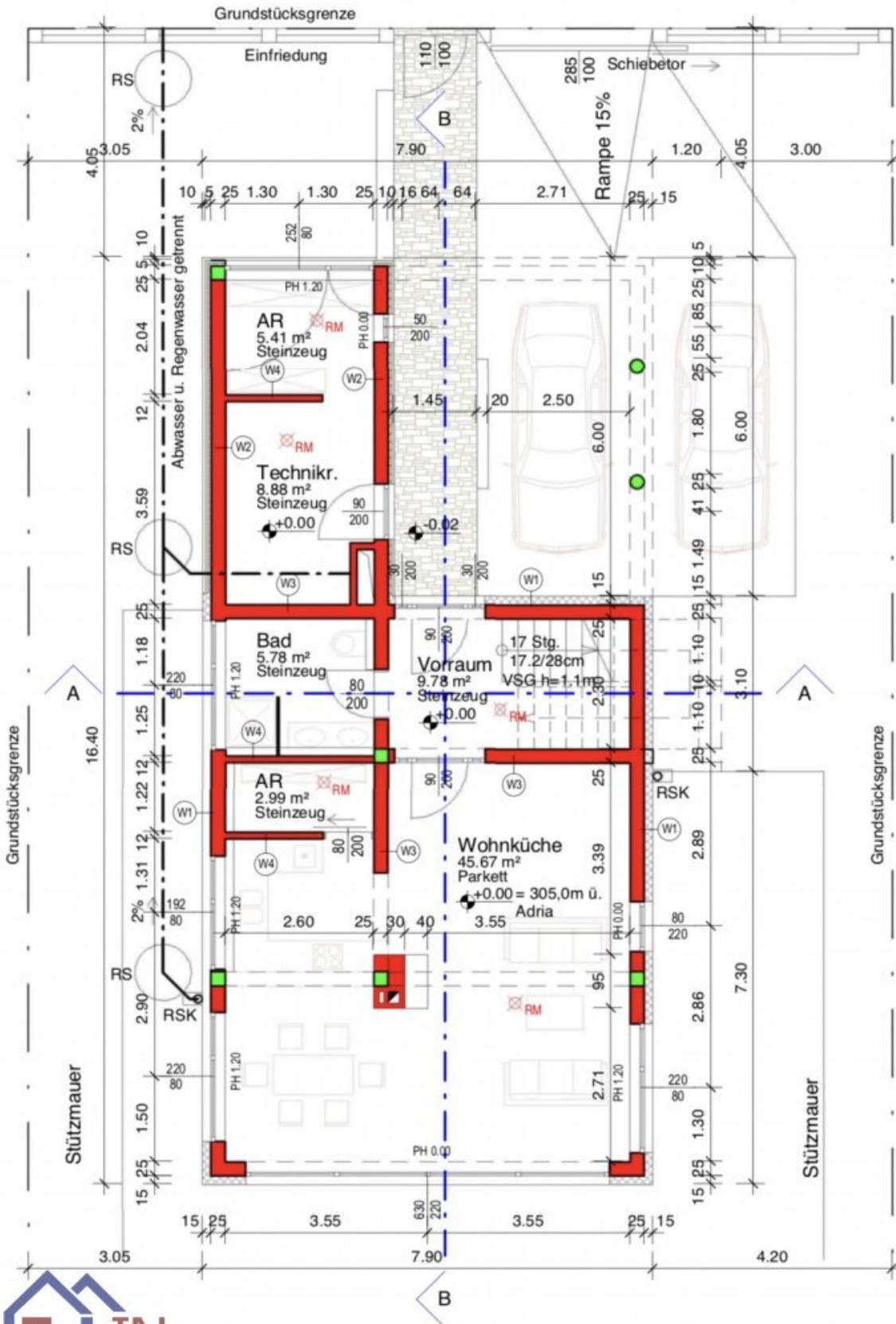




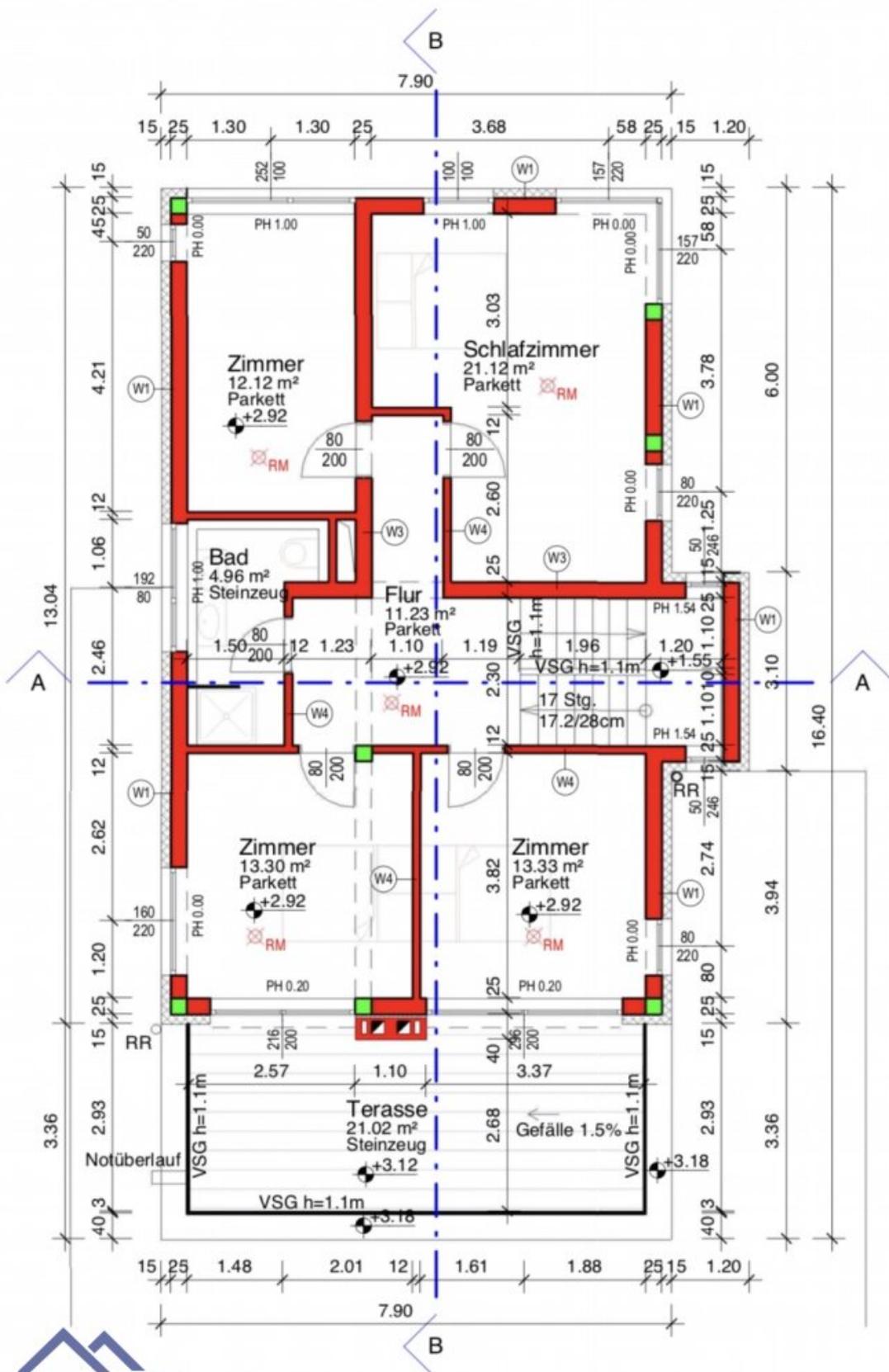








Grundriss Erdgeschoss M 1:100



Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100

Objektbeschreibung

Das moderne **Einfamilienhaus** befindet sich in **Mauerbach** nahe Wien. Es ist darauf ausgelegt, Energie zu sparen und möglichst wenig zu verbrauchen. Dies kann durch die **Luftwärmepumpe** und die **Photovoltaikanlage**, welche im Dach eingebaut ist, erreicht werden. Der Stil des Hauses ist sehr modern und die Lage ist ausgezeichnet, da man in kurzer Zeit bereits Wien, die Landeshauptstadt Österreichs, erreichen kann.

Beschreibung:

Auf einer Grundstücksfläche von ca. **540 m²** steht das schöne Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ungefähr **ca.154 m²** . Es ist ein relativ junges Gebäude, das im Jahr 2017 erbaut wurde.

Der Außenbereich ist effizient genutzt. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich ein wunderschöner Swimmingpool. Ebenfalls zum Außenbereich gehören der Technik- und

Abstellraum, die an das Haus angebunden sind. Neben dem Eingang befindet sich ein Schiebetor, das einen Zugang zu zwei Abstellplätzen für PKWs bietet. Das wunderschöne und neuwertige Einfamilienhaus mit 5 Zimmern besitzt 2 Etagen. Im Erdgeschoss gelangt man zunächst in den Vorraum, von welchem aus man in die geräumige ca. 45 m² große Wohnküche und zu einem weiteren Abstellraum gelangt. In der oberen Etage kommt man vom Flur aus in ein großes Schlafzimmer mit ca. 21 m² und 3 weiteren kleineren Zimmern mit ungefähr jeweils ca. 12 m² . Zudem gibt es auch im oberen Stockwerk ein Badezimmer. Das obere Stockwerk hat auf der Rückseite des Hauses eine

große, vielfältig nutzbare Terrasse mit einer Fläche von ungefähr 21 m² . Die Böden sind teils mit Fliesen, Steinböden und mit Parkett verlegt und zum Heizen steht eine verlegte Fußbodenheizung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

Innenbereich

- Wohnküche
- 1 großes Schlafzimmer
- 3 Zimmer

- 2 Bäder
- 2 WCs
- Abstellraum

Außenbereich

- Technikraum
- Garten
- Terrasse
- Swimmingpool
- 2 Stellplätzen
- Sommerhaus

Lage:

Die Lage des Hauses ist ausgezeichnet. Die Gegend ist ein sehr ruhiges Gebiet, wodurch sich das Einfamilienhaus in einer absoluten Ruhelage befindet. 4 km von Mauerbach entfernt

kann man bereits die Wiener Stadtgrenze erreichen. Auhof in 1140 Wien ist ungefähr in 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Weniger als 250 m vom Haus entfernt, gibt es die Buslinien 450, 451 und 458.

Des Weiteren gibt es in der Nähe diverse Grundversorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Bildungseinrichtungen wie ein Kindergarten und Volksschule sind ebenfalls vorhanden sowie

auch die Möglichkeit zu etlichen Freizeitaktivitäten, wie beispielsweise ein Besuch beim

Schloss- oder Naturpark Mauerbach.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus - unter [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung - Sie erreichen uns jederzeit unter der oben angeführten Telefonnummer.

Ihr Fairin Immobilien-Team

Mobil: [0699/ 166 00 166](tel:069916600166)

E-Mail: ib@fairin.at

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31