

**Familienwohnsitz - 2 Wohneinheiten möglich - nur 2  
Minuten von der Wiener Stadtgrenze**



Hausansicht mit Doppelgarage

**Objektnummer: 95017**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

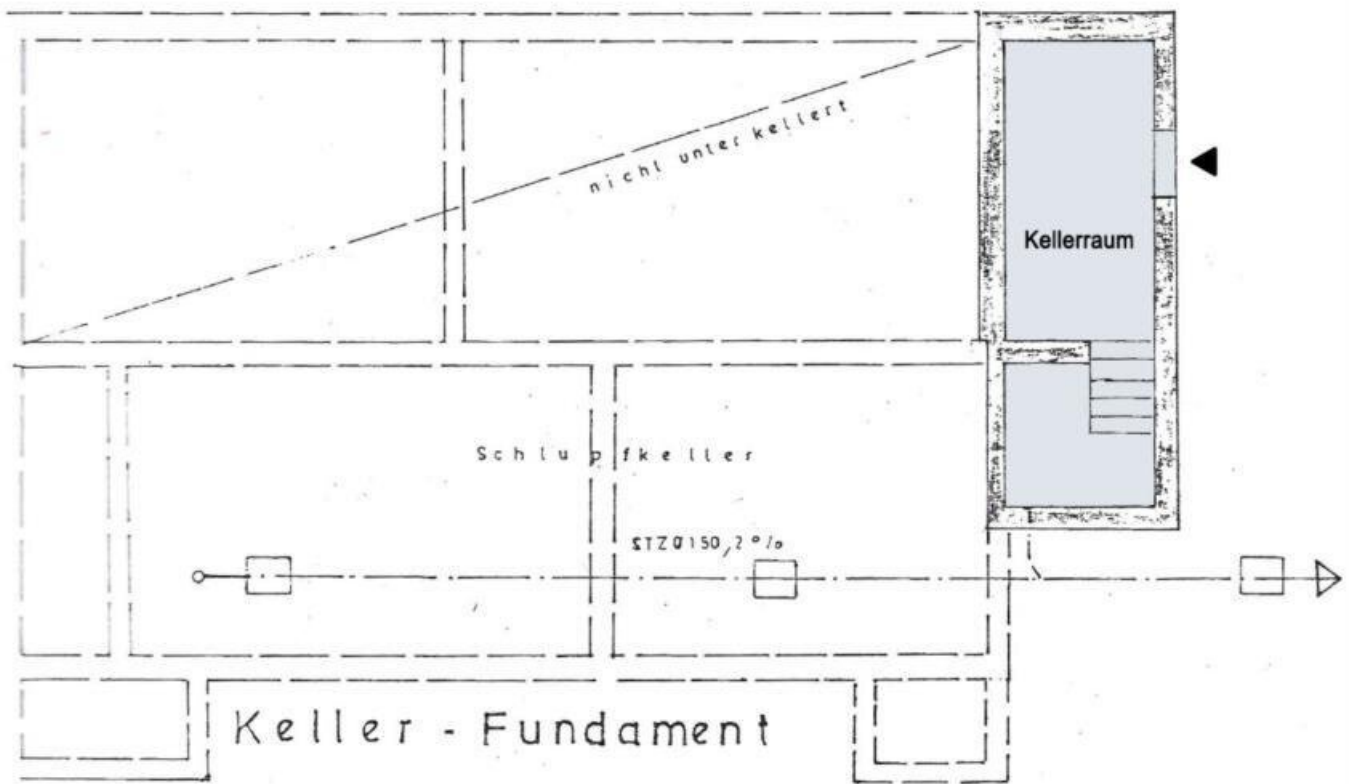




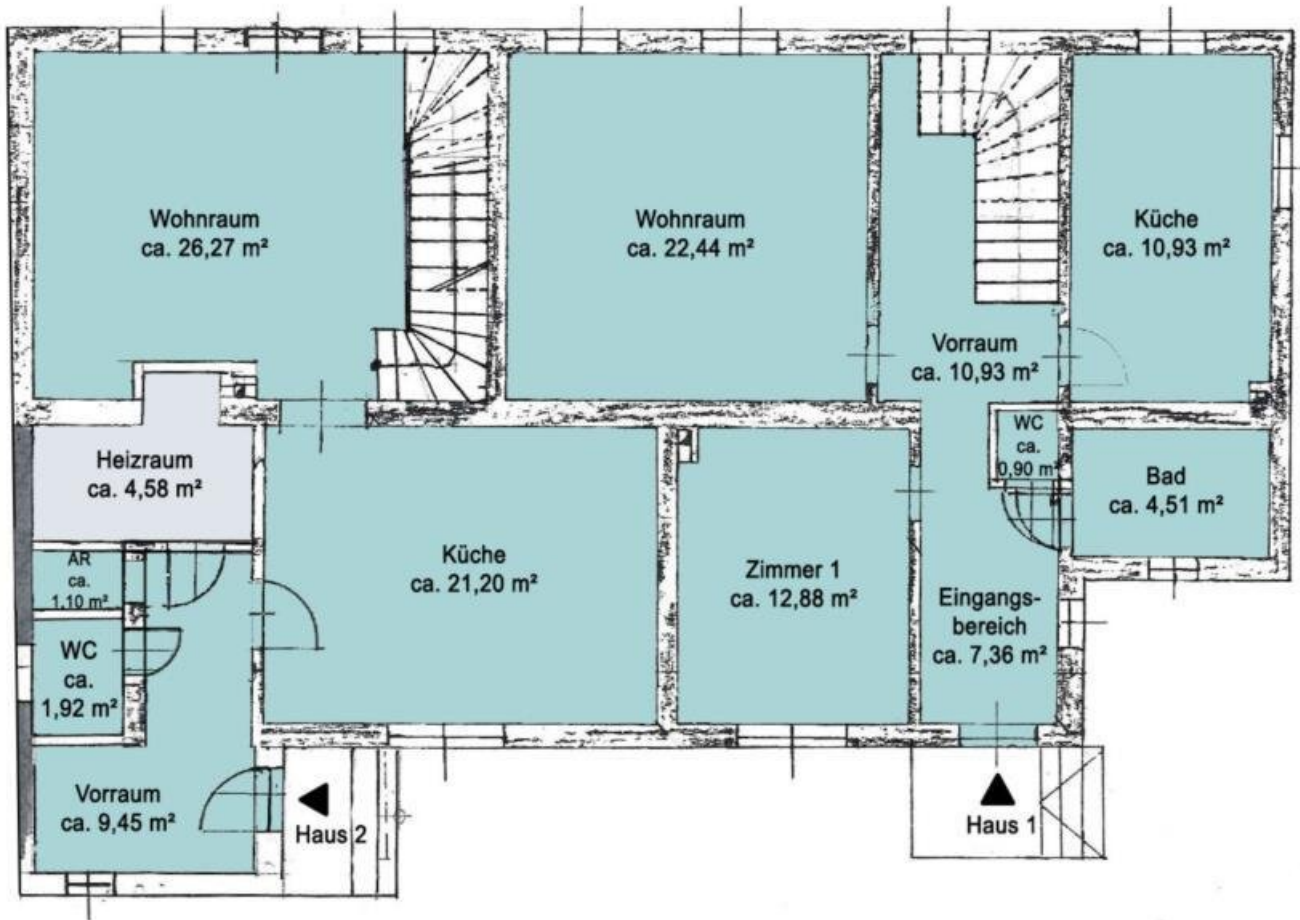












Wohnraum  
ca. 26,27 m<sup>2</sup>

Wohnraum  
ca. 22,44 m<sup>2</sup>

Küche  
ca. 10,93 m<sup>2</sup>

Vorraum  
ca. 10,93 m<sup>2</sup>

Heizraum  
ca. 4,58 m<sup>2</sup>

AR  
ca.  
1,10 m<sup>2</sup>

WC  
ca.  
1,92 m<sup>2</sup>

Vorraum  
ca. 9,45 m<sup>2</sup>

Haus 2

Küche  
ca. 21,20 m<sup>2</sup>

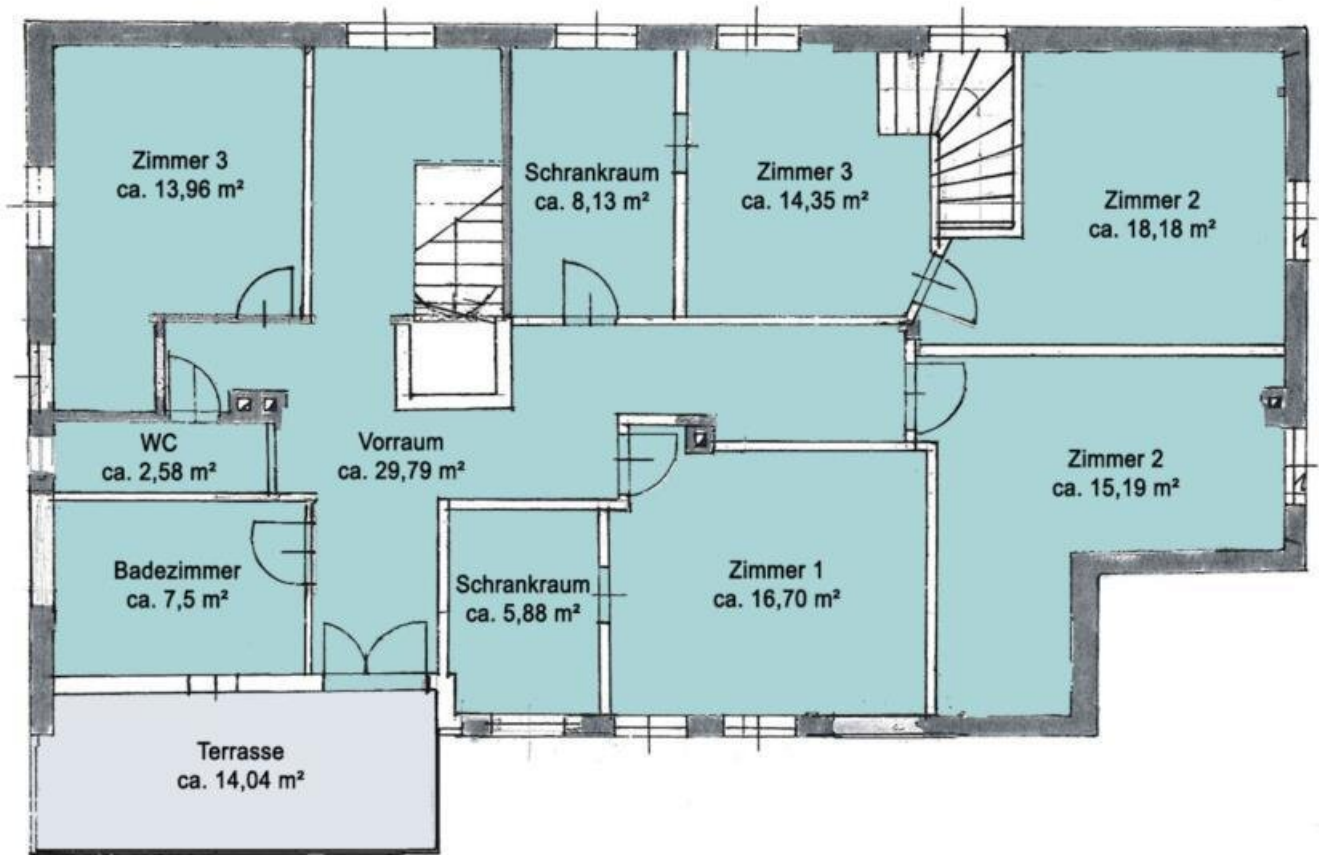
Zimmer 1  
ca. 12,88 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich  
ca. 7,36 m<sup>2</sup>

WC  
ca.  
0,90 m<sup>2</sup>

Bad  
ca. 4,51 m<sup>2</sup>

Haus 1



## Objektbeschreibung

Die nach Südwesten ausgerichtete Liegenschaft liegt keine zwei Kilometer außerhalb der Wiener Stadtgrenze im Mauerbacher Ortsteil Untermauerbach. Das darauf befindliche Doppelhaus wurde ca. im Jahre 1983 erweitert.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Kindergarten, Volksschule und Hort befinden sich in der Nähe und sind auch mit dem Bus leicht zu erreichen, eine Ärztin, eine Pizzeria und ein Spar Supermarkt sogar zu Fuß.

Mauerbach bietet zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung. Der umliegende Wienerwald bietet vielfältige Ausflugsmöglichkeiten; die Hohe Wand Wiese, bereits in Wien, auf der man Sommerrodeln, Schifahren und neuerdings auch auf eigenem Trail mountainbiken kann, liegt nur rund zwei Kilometer oder fünf Busstationen entfernt.

Die Gesamtwohnfläche des Doppelhauses beträgt etwa 263 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Etagen. Zum Haus gehören auch Teilkeller, Doppelgarage mit Montagegrube und ein Gartenhaus. Der Zugang in den Garten, wo sich außerdem auch die Garage mit ferngesteuertem Garagentor befindet, erfolgt über die Bachgasse.

Die beiden Eingänge der Häuser liegen an der Süd-Ostseite und führen jeweils in einen geräumigen Vorraum. Beginnend mit Haus 1, mit etwa 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche, stehen im Erdgeschoß, über den Vorraum erreichbar, Badezimmer, separates WC, Küche, Wohnraum und ein Zimmer zur Verfügung. Die Küche ist mit Einbaugeräten wie Geschirrspüler, E-Herd, Cerankochfeld, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierschrank ausgestattet.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoß. Auf dieser Ebene befinden sich zwei Zimmer und ein Schrankraum. Vom Schrankraum gibt es eine Verbindungstür zu Haus 2.

In das zweite Haus mit ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche gelangt man einerseits, wie oben beschrieben, durch die Verbindungstür im Obergeschoß, andererseits durch den süd-ostseitigen Eingang. Das Erdgeschoß unterteilt sich in Vorraum, separates WC, Abstellraum, Heizraum, Küche inkl. Einbaugeräte und Wohnraum mit Stiegenaufgang.

Die Holzterrasse im Wohnraum führt in das Obergeschoß. Dieses bietet den zukünftigen Bewohnern Vorraum mit versteckter Dachbodentreppe in den ausbaubaren Dachboden, Badezimmer mit Dusche und Wanne, separates WC, Schrankraum, drei Zimmer und eine großzügige Terrasse.

Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung. Beide Wohneinheiten werden separat abgerechnet, es gibt jeweils einen Gasbock und einen Stromzähler. In den Zimmern sind Parkett-, Laminat- bzw. Melaminböden verlegt, der Vorraum im Erdgeschoß (Haus 1) sowie sämtliche Sanitärräume sind verflies. Waschmaschinenanschlüsse befinden sich jeweils in

den Badezimmern. Die Außenrollen im Erdgeschoß sind elektrisch gesteuert, im Obergeschoß manuell zu bedienen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap