

**++ Offener Lebenstraum mit viel Potential! ++**



offenes Wohnen im OG

**Objektnummer: 3878**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2534 Mayerling
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76

















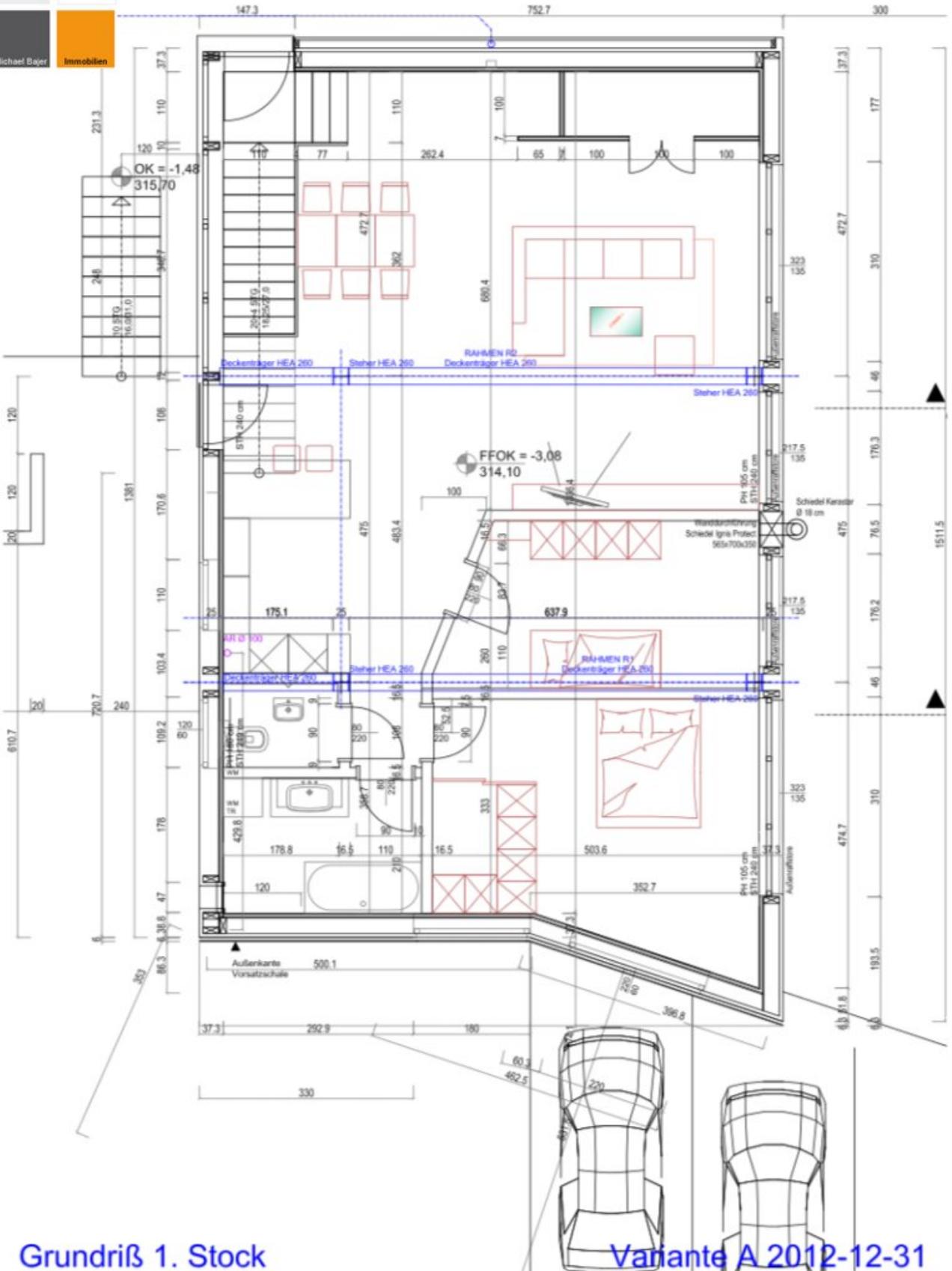




MB

Michael Bayer

Immobilien



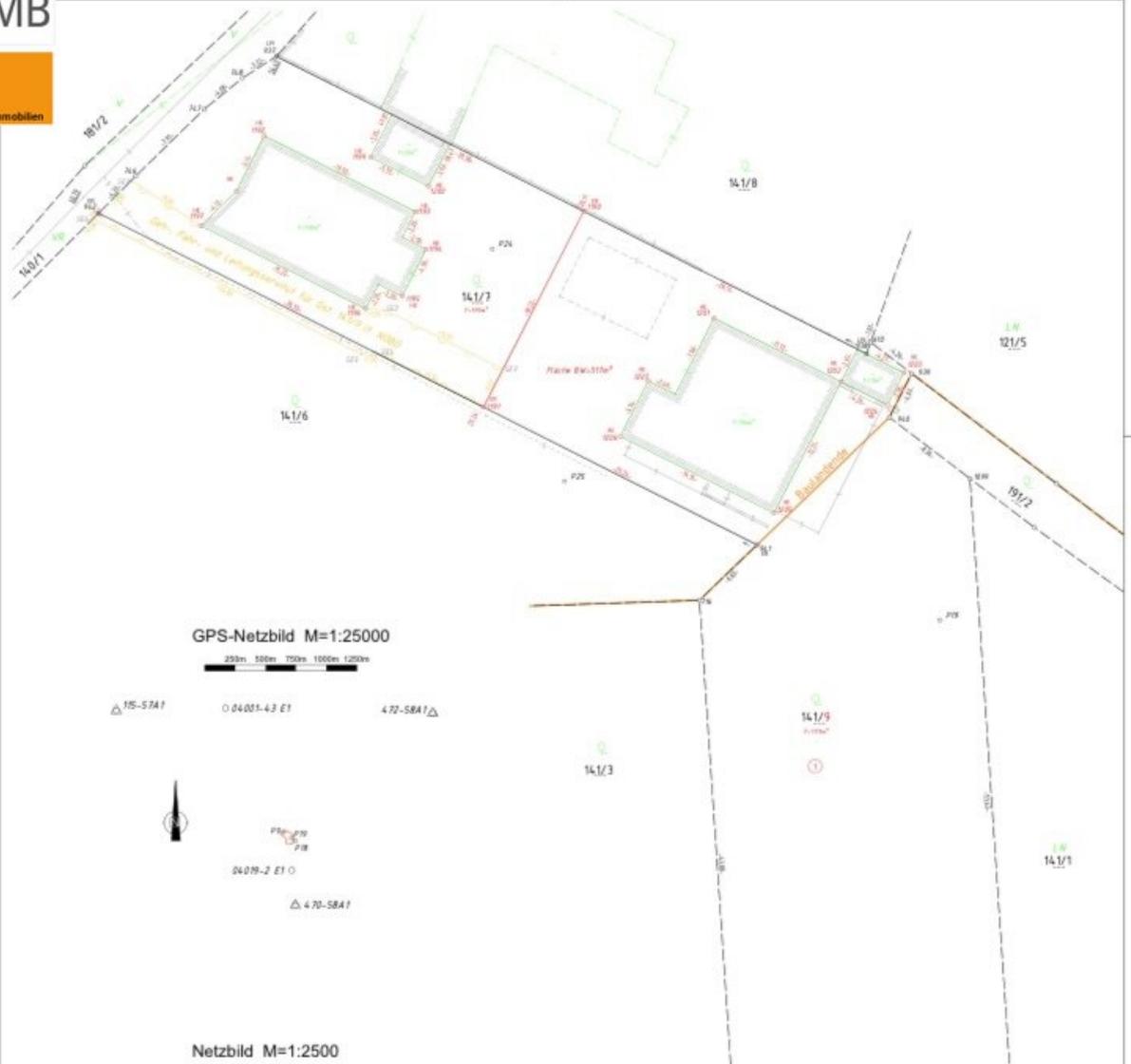
Grundriß 1. Stock

Variante A 2012-12-31

MB

Michael Bayer

Immobilien



## Objektbeschreibung

**Ruhige und idyllische Lage nahe dem Jagdschloß von Kronprinz Rudolph!**

- **Sehnsuchtsstillter & Traumerfüller!**
- **Das große Haus bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten - vor allem Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ist hier perfekt umsetzbar.**
- **Erdgeschoß: großes Studio / Wohnung / Atelier / Werkstatt / Praxis etc mit vollwertiger Küche (Dampfgarer, Backrohr, Induktionsherd, Geschirrspüler etc), Bad mit Dusche und WC**
- **Obergeschoß: traumhaftes offenes Wohnen mit wunderschöner Küche und allen Geräten, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne, schöne Innentreppe, separate Toilette, großer Abstellraum**
- **Lage: Der idyllische Ort Mayerling, mit seiner historischen Vergangenheit, zeichnet sich durch seine malerische Landschaft und durch seine ruhige Wohngegend aus, Sie spazieren im idyllischen Helenental der Schwechat entlang bis ins Zentrum von Baden**
- **Infrastruktur: 2 min entfernt von Alland, wo es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Judoschule, Taekwondo, Ärzte, drei Supermärkte und Restaurants sowie das Stift Heiligenkreuz und Tankstelle, Wildladen und Cafe**
- **Anbindung: Wien in 18 min erreichbar, 15 min nach Baden sowie 38 min nach St. Pölten.**
- **Bus 365: BHF Mödling, Bus 459: Bahnhof Baden**
- **Gebührenbefreiung beim Immobilienkauf gilt für Immobilien bis EUR 500.000,- pro Person und Hauptwohnsitz!**

**Denn wir möchten, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause wohl fühlen!**

**Bei Interesse bitte einfach melden:**

**Roswitha Adler**

**Mobil: 0676/4554 267**

**Email: [adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)**

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Universität <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap