

**Projekt LELIWA - ERSTBEZUG! Eigenheim mit 189 m<sup>2</sup> in Ziegelmassivbauweise in ruhiger Wohnlage mit Aussicht!**



**Objektnummer: 5328**

**Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	189,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>USt.:</b>	13,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Bigus**







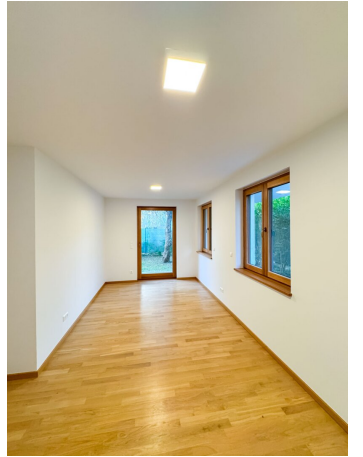
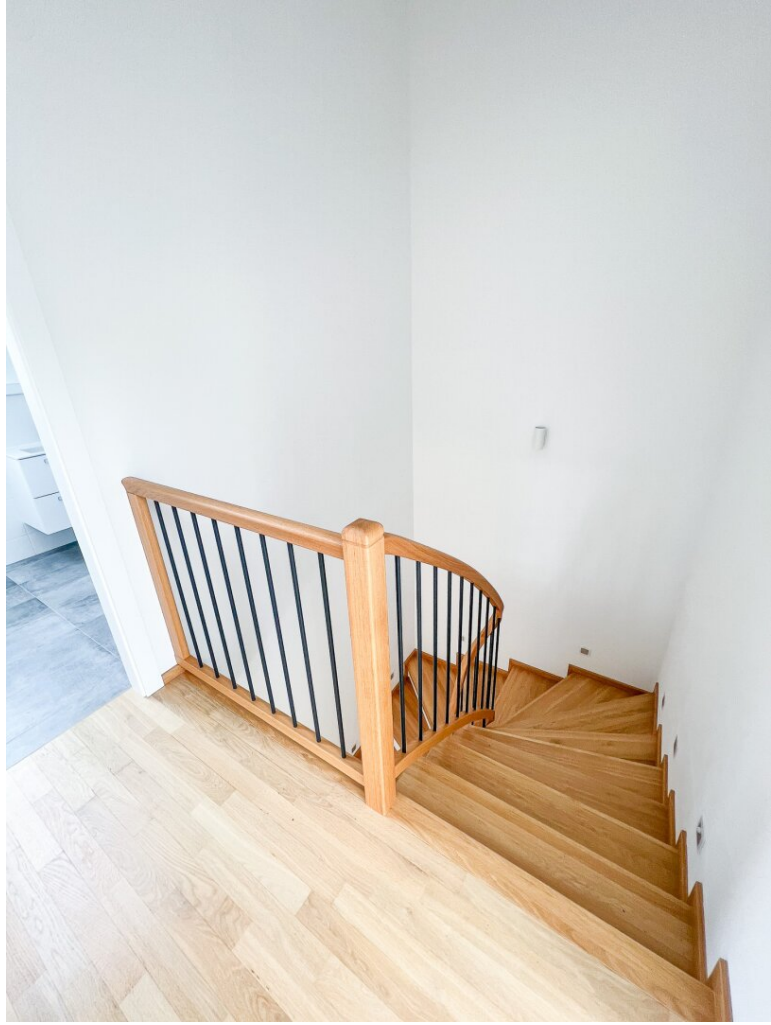




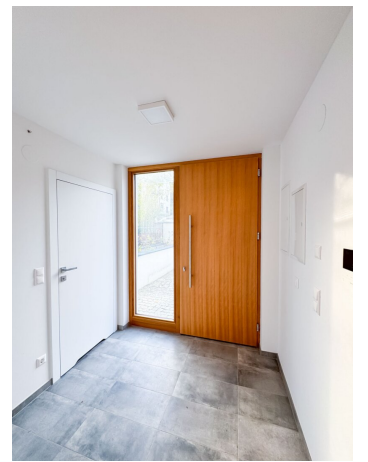




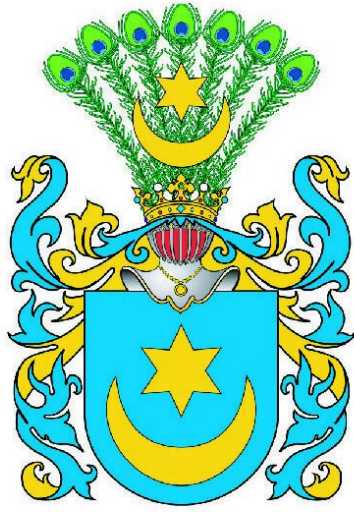




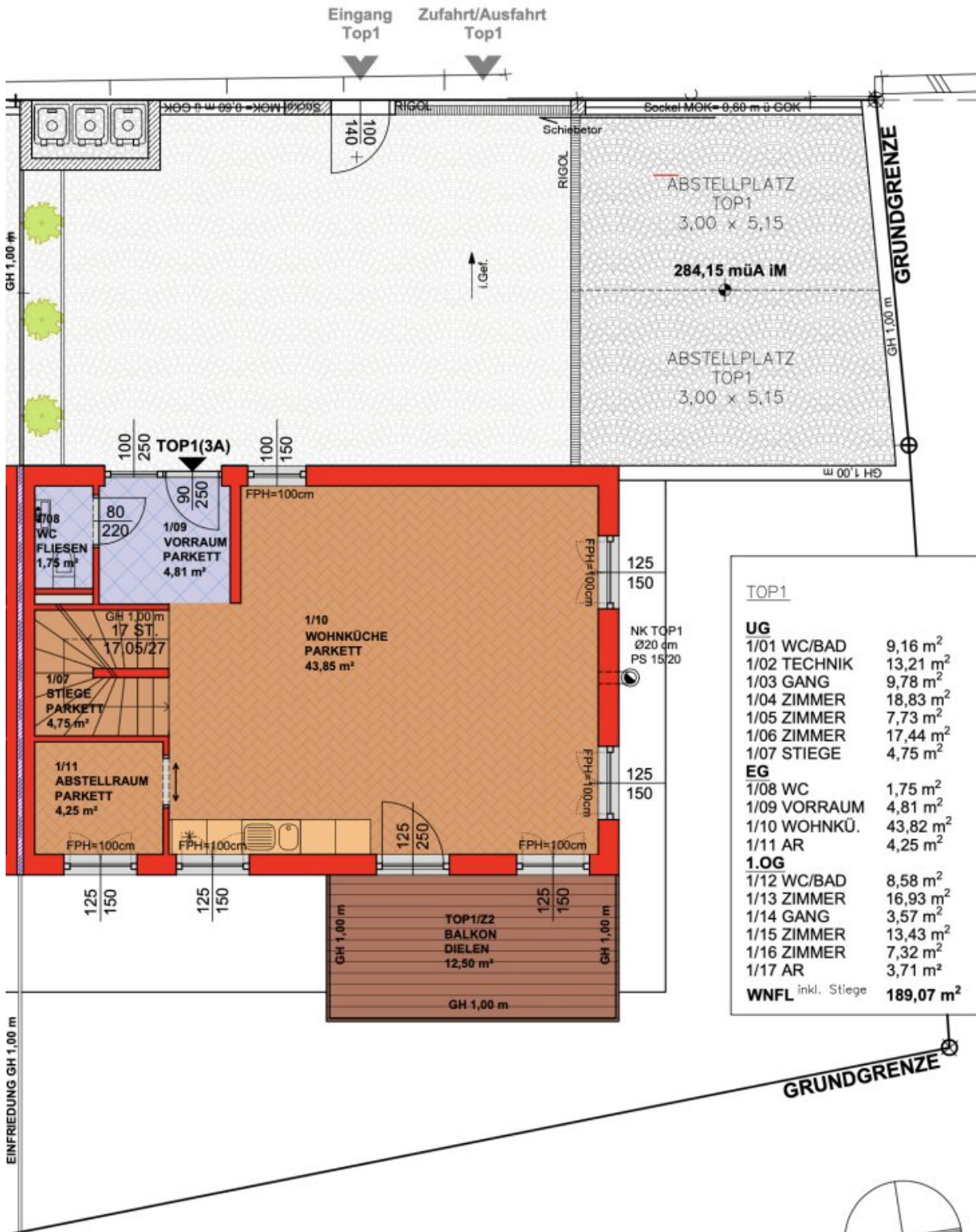






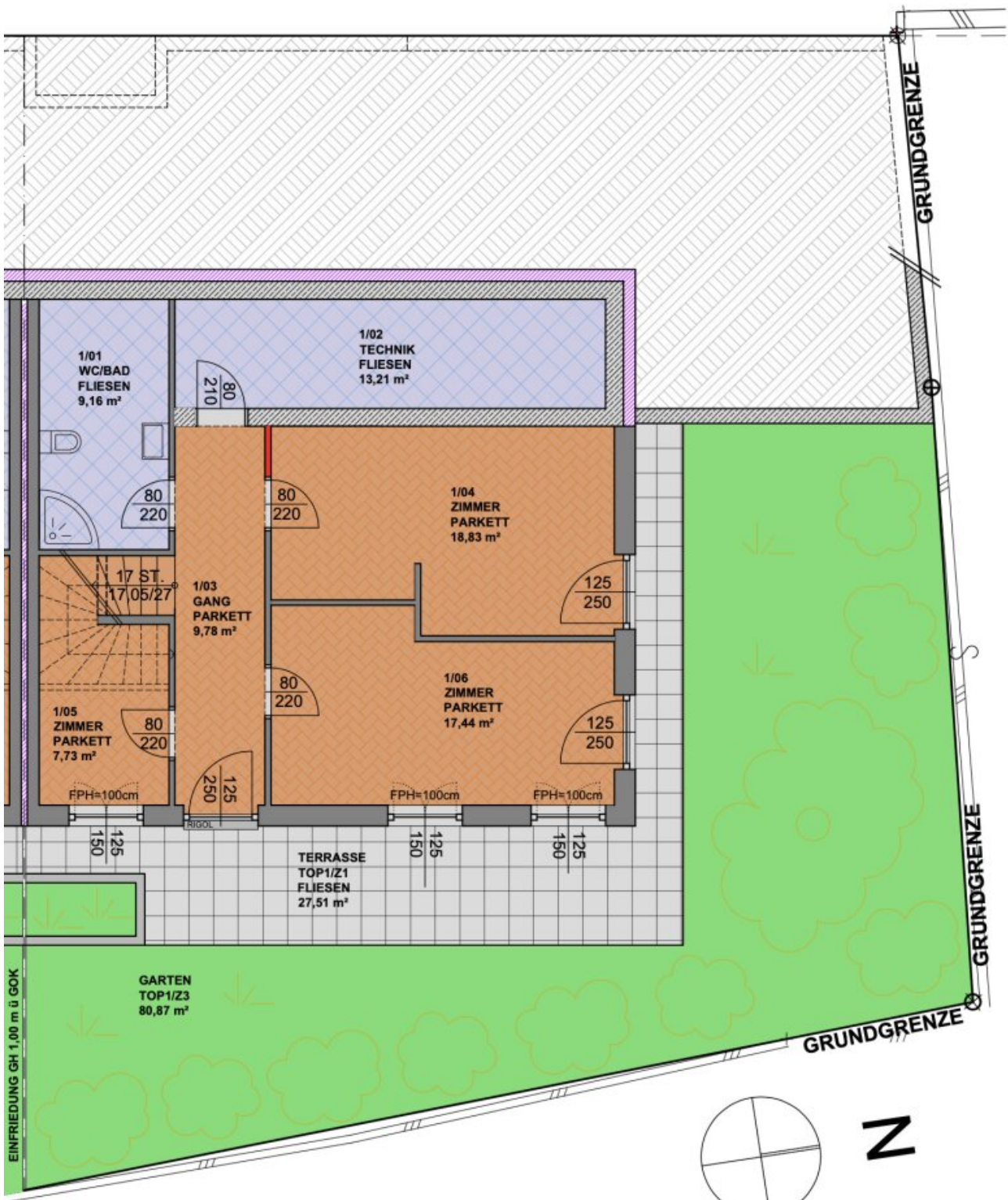


*Leliwa*



**TOP1**

<b>UG</b>		
1/01 WC/BAD		9,16 m <sup>2</sup>
1/02 TECHNIK		13,21 m <sup>2</sup>
1/03 GANG		9,78 m <sup>2</sup>
1/04 ZIMMER		18,83 m <sup>2</sup>
1/05 ZIMMER		7,73 m <sup>2</sup>
1/06 ZIMMER		17,44 m <sup>2</sup>
1/07 STIEGE		4,75 m <sup>2</sup>
<b>EG</b>		
1/08 WC		1,75 m <sup>2</sup>
1/09 VORRAUM		4,81 m <sup>2</sup>
1/10 WOHNKÜ.		43,82 m <sup>2</sup>
1/11 AR		4,25 m <sup>2</sup>
<b>1.OG</b>		
1/12 WC/BAD		8,58 m <sup>2</sup>
1/13 ZIMMER		16,93 m <sup>2</sup>
1/14 GANG		3,57 m <sup>2</sup>
1/15 ZIMMER		13,43 m <sup>2</sup>
1/16 ZIMMER		7,32 m <sup>2</sup>
1/17 AR		3,71 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b> inkl. Stiege		<b>189,07 m<sup>2</sup></b>

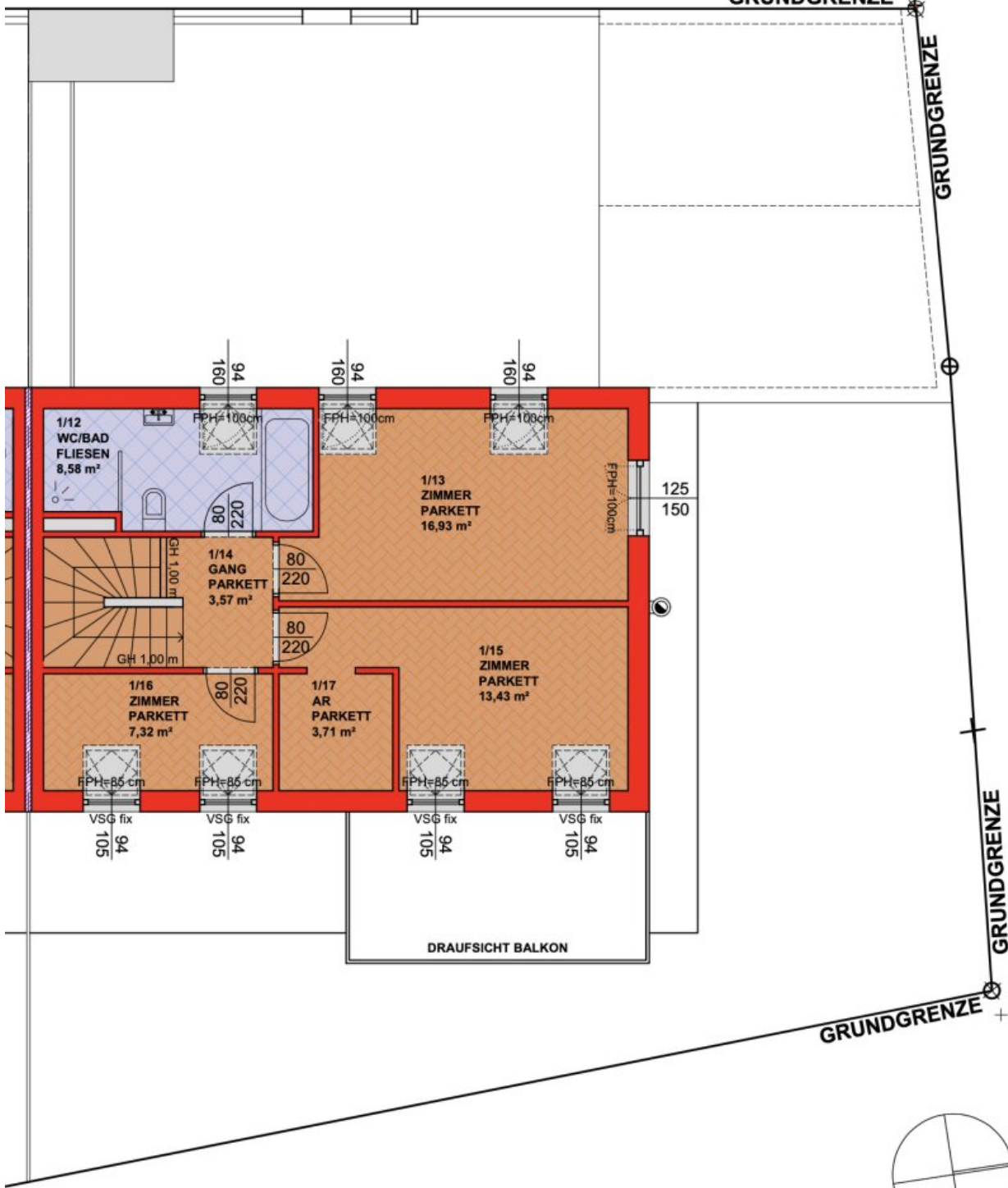


**UG M 1:100**



GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE



GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE



N



## Objektbeschreibung

### Projekt LELIWA - ERSTBEZUG, Doppelhaushälfte in Untermuerbach in absoluter Grünruhelage! Haus 3A

- + 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, 189,07 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 27,51 m<sup>2</sup> Terrasse, 12,50 m<sup>2</sup> Balkon, 80,87 m<sup>2</sup> Garten
- + bereits fertiggestellt und sofort bezugsbereit!

Verkauft wird eine Doppelhaushälfte in **Ziegelmassivbauweise** auf einem Eigengrund in Untermuerbach welche neu errichtet wurde. Das Haus verfügt über 5 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **189,07 m<sup>2</sup>** aufgeteilt auf drei Geschosse. Der Garten ist 80,87 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist bereits fertiggestellt und wird schlüsselfertig übergeben.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoß mit 59,41 m<sup>2</sup>:

- ein großzügiger Eingangsbereich
- eine 43,85 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Ausgang zum 12,50 m<sup>2</sup> großen Balkon
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken
- ein Abstellraum/ Speisekammer

Im 76,15 m<sup>2</sup> großen Untergeschoss:

- ein geräumiger Flur von dem aus alle Räume separat begehbar sind

- ein **18,83 m<sup>2</sup>** großes, helles Schlafzimmer mit Zugang zur 27,51 m<sup>2</sup> großen Terrasse und 88,87 m<sup>2</sup> großen Garten

- ein weiteres zirka **17,44 m<sup>2</sup>** großes Schlaf- oder Arbeitszimmer

- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Toilette und Platz für eine Sauna

- ein 13,21 m<sup>2</sup> großer Technikraum mit 375 Liter Warmwasserspeicher und Zentralstaubsauger

Im 53,54 m<sup>2</sup> großen Obergeschoss:

- ein **13,43 m<sup>2</sup>** Arbeits- oder Schlafzimmer

- ein Abstellraum bzw. Garderobe

- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette

- ein weiteres 16,93 m<sup>2</sup> 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 855.000,- 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:** 799.000,-

**Vertragserrichtung:** Dr. Wirrer, Laudongasse 20/2, 1080 Wien

Provision: 3% zzgl. MwSt

### **Verfügbare Einheiten:**

Haus 3A: 189,07 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 27,51 m<sup>2</sup> Terrasse, 12,50 m<sup>2</sup> Balkon, 80,87 m<sup>2</sup> Garten

Haus 3B: VERKAUFT

### **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](mailto:bigus@immobilienquartier.at) oder **Herr Uyar** unter [0699 / 17 1059 18](tel:069917105918) oder per E-Mail [uyar@immobilienquartier.at](mailto:uyar@immobilienquartier.at).

Ich bitte um schriftliche Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten ( Name, Adresse, Telefonnummer).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap