

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in Mauerbach – vollsaniert mit Garten und Fernblick!**



**Objektnummer: 7603/301**  
**Eine Immobilie von IC-Makler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz Schubert-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
WC:	2
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.540,00 €
Kaltmiete (netto)	1.210,00 €
Kaltmiete	1.400,00 €
Betriebskosten:	190,00 €
USt.:	140,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**KR Karl Fichtinger**

IC-Makler  
Dominikanerbastei 21 / 35  
1010 Wien

T +43 676 884 90 51  
H +43 676 884 90 51

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



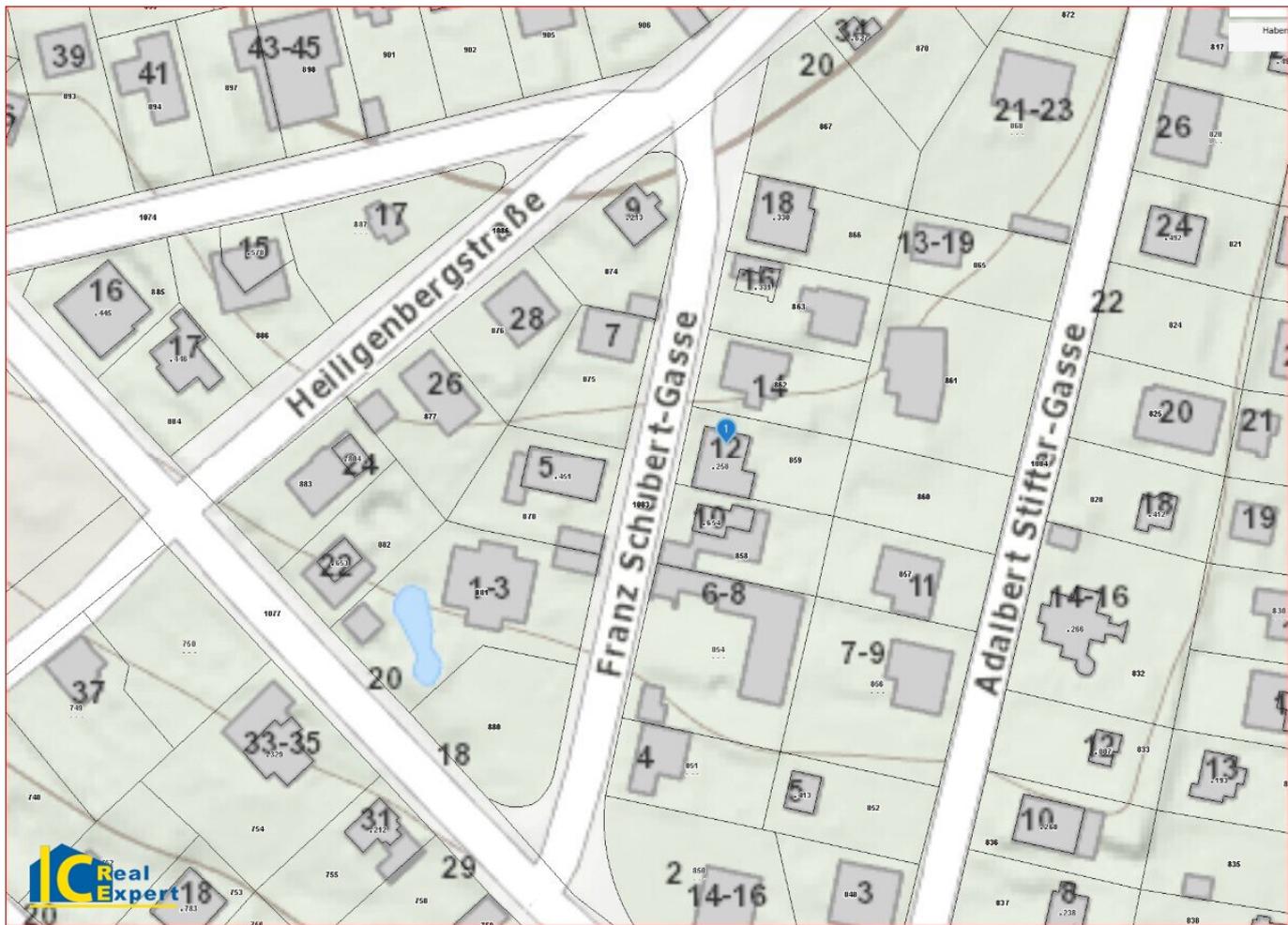












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3001 Mauerbach, Niederösterreich – einem Einfamilienhaus, das sowohl durch seine moderne Ausstattung als auch durch seine idyllische Lage besticht.

Für eine monatliche Miete von nur 1.540,00 € erwartet Sie hier ein großzügiges Raumangebot von 120 m<sup>2</sup>, das Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Leben und Wohlfühlen bietet. Mit fünf hellen, lichtdurchfluteten Zimmern eignet sich dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Komfort legen.

Das Haus wurde vollsaniert und überzeugt durch eine moderne Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch einladend ist. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen. Die getrennten Toiletten bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Besonders hervorzuheben ist der traumhafte Garten, der Ihnen die Möglichkeit gibt, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf der Terrasse entspannen, während Sie den herrlichen Fern- und Grünblick genießen. Der Garten ist nicht nur ein Ort der Erholung, sondern auch ein idealer Spielplatz für Ihre Kinder oder ein Rückzugsort für entspannte Stunden.

Die Kunststofffenster sorgen für eine hervorragende Isolierung und tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei. Sie können sich in Ihrem neuen Zuhause auf eine ruhige und harmonische Atmosphäre freuen, die Ihnen und Ihrer Familie Geborgenheit bietet.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit dem Bus oder über den nahegelegenen Autobahnanschluss sind Sie schnell in den umliegenden Städten und können die Vorzüge der Region optimal nutzen.

Auch die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf ist ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie alles für Ihr Wohlbefinden direkt vor der Haustür haben.

Dieses Einfamilienhaus in Mauerbach ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens mit urbanen Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <9.000m

Krankenhaus <7.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <6.250m

U-Bahn <6.750m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap