

## **Mauerbach: gepflegtes Reihenhaus mitten im Grünen mit perfektem Grundriss**



**Objektnummer: 25276**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reihenhaus     |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3001 Mauerbach        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 114,10 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 439.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Sezgin**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20  
H +43 660 40 63 667

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



































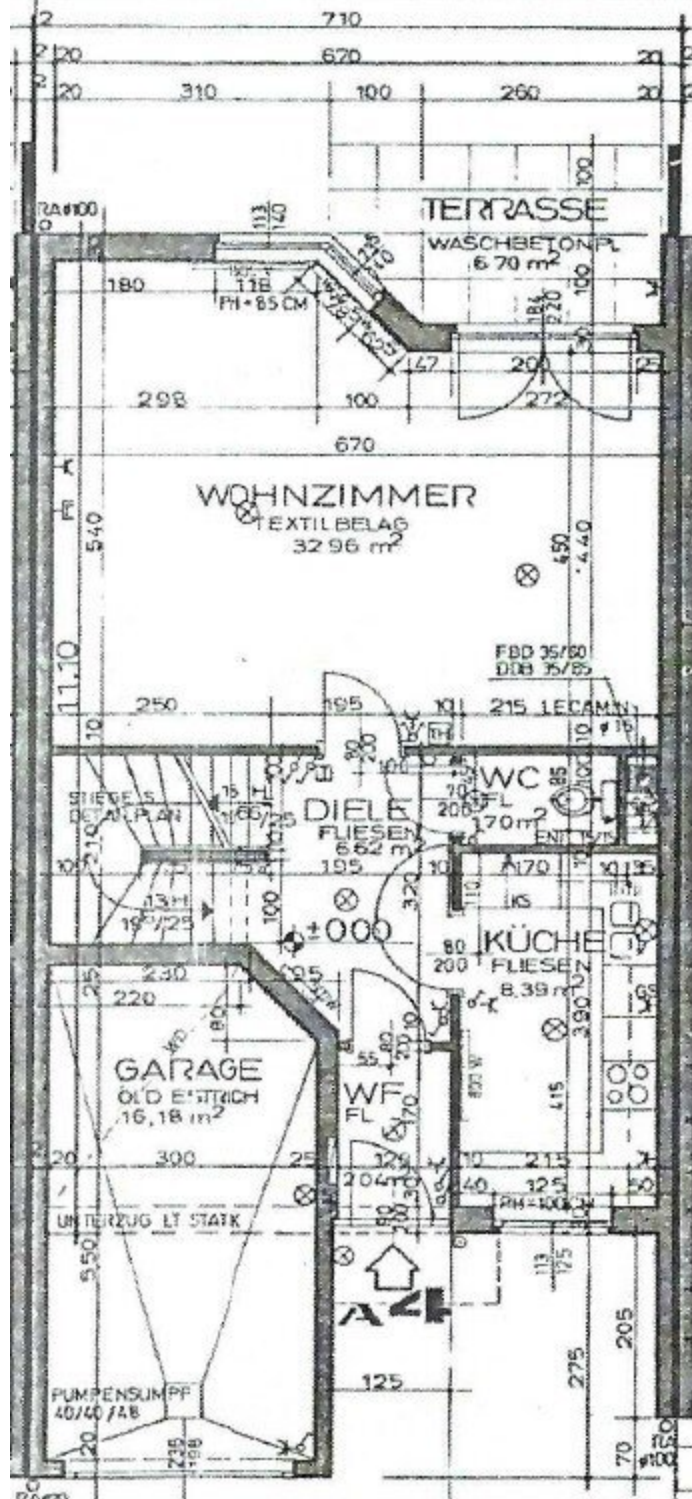




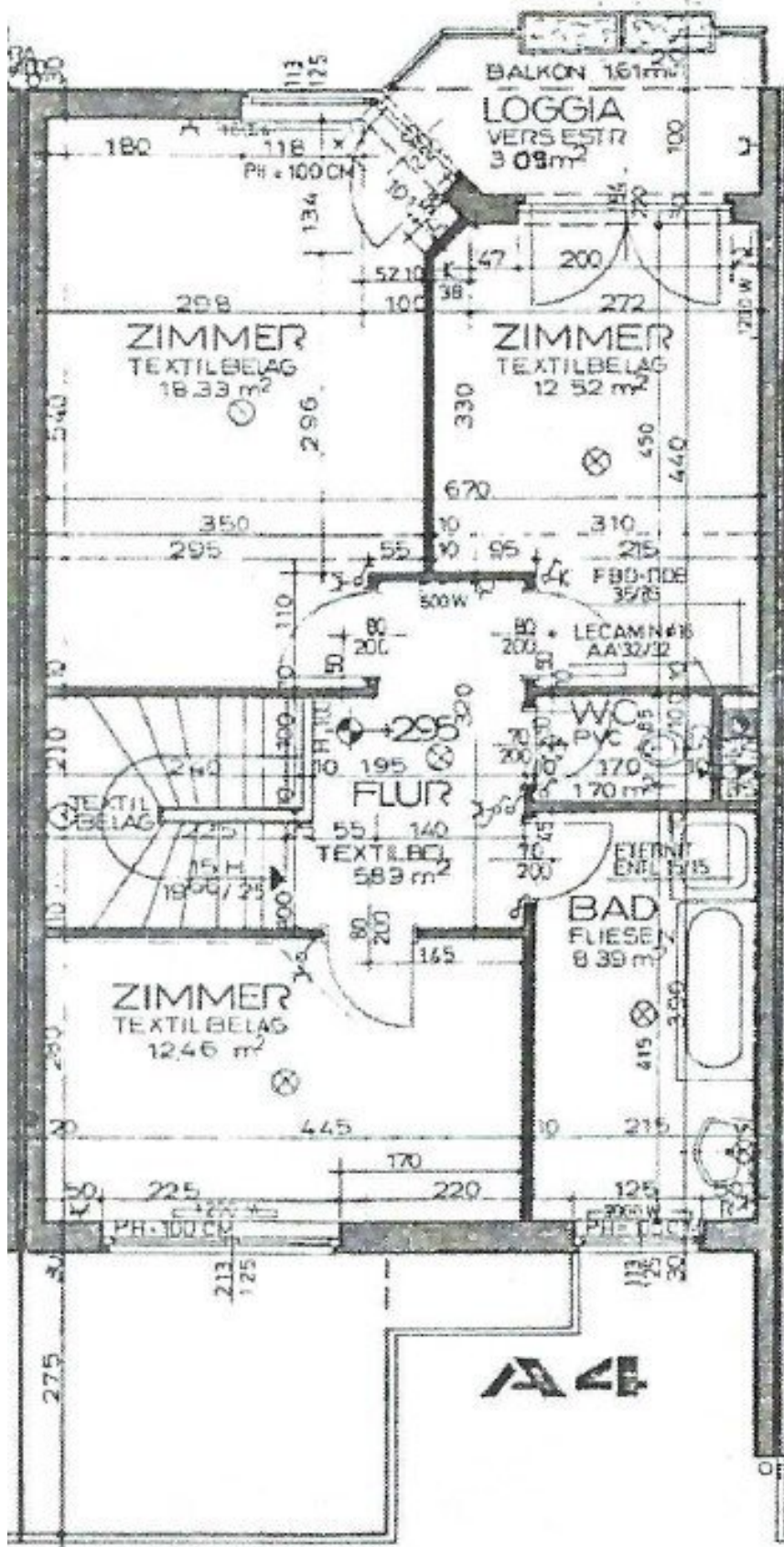
# HAUS A4

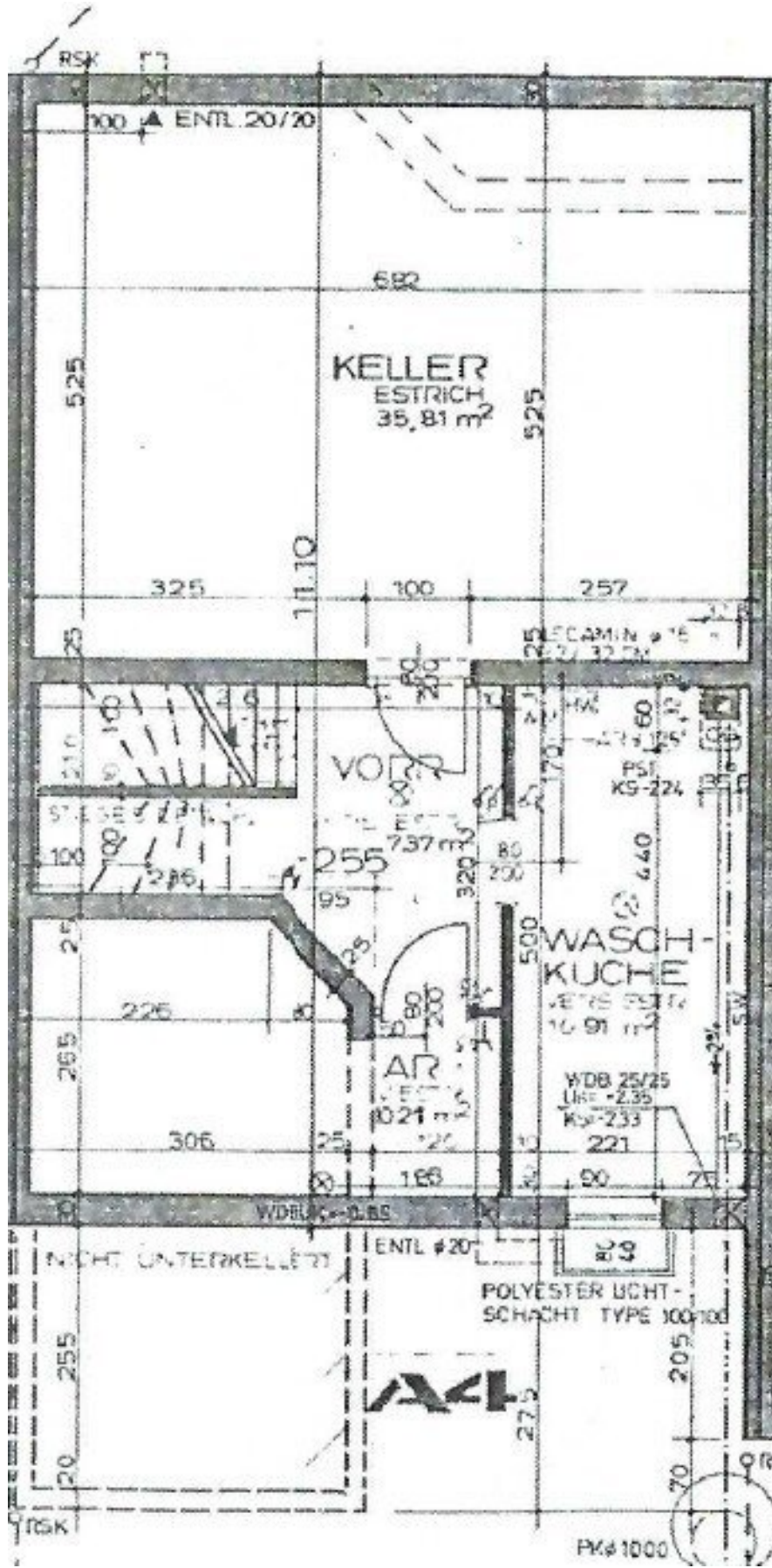
|              |                       |
|--------------|-----------------------|
|              | 114,01 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA       | 3,03 m <sup>2</sup>   |
| WNFL :       | 114,10 m <sup>2</sup> |
| TERRASSE:    | 6,70 m <sup>2</sup>   |
| BALKON :     | 1,61 m <sup>2</sup>   |
| GARTENANTEIL | 5712 m <sup>2</sup>   |

5.78











# Objektbeschreibung

## Geschätzte Interessenten!

Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung mehrerer, konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das [Kontaktformular \(www.sulek.immobilien/besichtigung\)](http://www.sulek.immobilien/besichtigung)

## Herzlichen Dank!

\*\*\*\*\*

## Alles auf einen Blick

- sehr gepflegter Zustand
- ausgezeichneter Grundriss
- vollausgestattete Küche mit Essplatz
- 3 Schlafzimmer
- großzügiger Keller
- diverse Einbaumöbel
- mehrere Freiflächen: Loggia, Balkon, Terrasse mit Blick in den Wald
- integrierte Garage

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und kleinem Garten
- WC
- Küche mit Essplatz
- Vorraum / mit Garderobennische
- Garage

### 1. Obergeschoss:

- 3 Zimmer (zwei Zimmert teilen sich eine Loggia)
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche
- WC

### Kellergeschoss:

- Lagerraum
- Haustechnik / Wirtschaftsraum
- Stüberl / Hobbyraum

## Das Reihenhaus mitten im Grünen

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Reihenhaus in guter Lage in Mauerbach, welche sowohl die Vorzüge einer Stadt als auch die Vorzüge der umliegenden ländlichen Idylle bietet. Das Reihenhaus verfügt über knapp 114 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf 2 Ebenen und einem Keller, ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet weiters eine Terrasse mit kleinem Eigengarten sowie eine Garage direkt neben dem Hauszugang.

Im Erdgeschoss finden Sie zu ihrer rechten eine separate Küche mitsamt allen notwendigen Geräten und Platz für eine kleinen Essbereich. Gerade aus betreten Sie das großzügige Wohnzimmer mit einem funktionierendem Kachelofen und Blick in den Wald, wo eine Terrasse zum Verweilen einlädt. Zusätzlich finden Sie eine separate Toilette mit einem Handwaschbecken.

Im ersten Stock befinden sich drei Zimmer, wobei die zwei Zimmer eine Loggia gemeinsam teilen. Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschplatz samt Spiegel ausgestattet. Weiteres ist hier ein zweites separates WC zu finden.

Im Keller finden Sie neben dem Wirtschaftsraum (mit Waschmaschine, Heizboiler) und einem Lagerraum, einen großzügigen Einzelraum, welchen Sie als z.B. Hobbyraum/Stüberl oder für eine Sauna nutzen könnten.

Die Garagenbox bietet reichlich Platz für größere Autos (Pick-Up-Trucks) oder ist als zusätzlicher Stauraum zu gebrauchen.

Die gute Infrastruktur von Mauerbach, mit Schulen, Kindergärten, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und medizinischer Versorgung bildet das Fundament für ein attraktives Wohnen. Der nächste Supermarkt (Spar) ist nur 550 Meter entfernt und in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle (200m - VOR 450, 458) bringt Sie ohne Umsteigen einerseits zum nächsten Bahnhof (Wien Hadersdorf, S50 - 15min) oder direkt nach Wien Hütteldorf (U4, S-Bahn).

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer



bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap