

**"Provisionsfrei für den Käufer - Wohnen am Teich"**

**PROVISIONSFREI**



01 Einfamilienhaus in Mauerbach

**Objektnummer: 1626\_25963**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	699.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerald Hinker

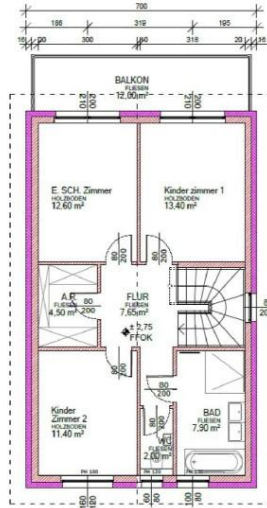
RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1  
3430 Tulln an der Donau

H +43 664 197 63 63

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







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### **"Wohnen am Teich - Neues Einfamilienhaus in Mauerbach mit besonderem Lifestyle "**

Dieses wunderschön in der Natur eingebettete Einfamilienhaus entsteht in Mauerbach mit direktem Blick an den angrenzenden Naturteich und garantiert außergewöhnliches Wohnambiente. Lichtdurchflutet und bestens durchdacht entsteht hier ein Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnzimmer mit offener Küche, Büroraum, Vorraum, Technikraum sowie getrennter Toilette im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss 3 Schlafzimmer, wobei 2 davon an der Westseite direkten Zugang auf den Balkon bieten. Ein großzügiges Badezimmer sowie eine getrennte Toilette runden die Aufteilung im Obergeschoss durchdacht ab. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die Terrasse und den Garten mit insgesamt 368m<sup>2</sup> welche in die Blickrichtung zu dem wunderschönen Teich ausgerichtet sind. Das Einfamilienhaus wird in massiver Bauweise mit Porotherm Planziegel der Firma Wienerberger hergestellt. Eine Vaillant Wärmepumpe sorgt für Warmwasser und den Betrieb der Fußbodenheizung. Die Fenster und Terrassentüren sowie die Eingangstüre sind mit einer Kunststoff - Alu Ausführung sowie mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Photovoltaik und Klimaanlage wird selbstverständlich vorbereitet und in der Ausführung berücksichtigt. Das Haus wird von einem erfahrenen und seit vielen Jahren erfolgreich tätigem Bauträger der Firma "CD-Konzept" mit Sitz in Wien gebaut, hier ist fachmännische Bauweise und Kompetenz sowie Zuverlässigkeit garantiert. Gerne kann nach Vereinbarung ein Musterhaus zum Vergleich und einem persönlichen Kennen lernen vereinbart werden. Mit der Umsetzung der Häuser wird bald begonnen, es besteht dadurch die Möglichkeit bei kleinen Details noch bei der Planung Ihre möglichen Sonderwünsche zu berücksichtigen. Lassen Sie sich von der Ästhetik und Funktionalität überzeugen. Genießen Sie den eigenen Garten mit Badespaß am Pool, Grillen Sie mit Ihren Freunden, Sehen Sie Ihren Kindern beim Spielen zu oder Entspannen Sie einfach nach einem stressigen Tag mit dem Blick auf den Teich und seine naturverbundene Umgebung - Ihr neues Zuhause! Das Haus verfügt weiter am Grundstück über eine eigene Zufahrtsstraße und 2 Parkplätze für Ihre PKW's. Die Bautätigkeit wird innerhalb 12 Monate ab Unterschrift des Kaufvertrags fertiggestellt. Die Häuser werden belagsfertig oder auf Wunsch (gegen Aufpreis) auch schlüsselfertig an Ihre neuen Besitzer übergeben. Die gesamte Liegenschaft ist ein Geheimtipp für Menschen, die außergewöhnliches Wohnen in besonderer Wohnfühlatmosfera zu schätzen wissen, sowie Wert auf qualitative und moderne Bauweise legen. Die Marktgemeinde Mauerbach nur wenige Autominuten von Wien Penzing entfernt bietet alle Vorzüge einer perfekten Infrastruktur und höchster Lebensqualität. Schulen, Kindergarten, Gastronomie sowie Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind hier in der Nähe von Wien aber mitten in der Natur möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die in 5 Gehminuten erreichbare Autobusstation welche ca. 10 Minuten zur Schnellbahnstation Hadersdorf Weidlingau benötigt gegeben. Mit dem Auto erreichen Sie Wien Hütteldorf in ca. 10 Minuten. Es sei erwähnt das die Liegenschaft vom Jahrtausendhochwasser im September 2024 gänzlich unberührt geblieben ist, da sich die Liegenschaft in erhöhter Lage befindet. **Erfüllen Sie sich Ihren Traum von "Wohnen am Teich" mit unschlagbarer Lebensqualität an einem der schönsten Plätze außerhalb der**

**Stadt und doch in der Nähe von Wien. Der Preis beträgt belagsfertig € 699.900,--**

Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. €

140.000,--/monatlich € 3.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamt 0.67

energieeffizienz

:

Klasse Faktor B

Gesamtenergie

effizienz: