

**112 m2 Dachgeschosswohnung mit 11 m2 Balkon in
Untermauerbach in absoluter Grünruhelage!**



Objektnummer: 5481

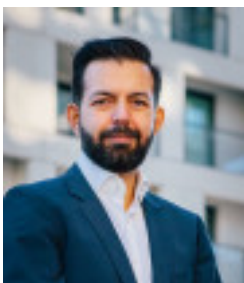
Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.798,93 €
Kaltmiete (netto)	1.323,00 €
Kaltmiete	1.635,39 €
Betriebskosten:	240,57 €
USt.:	163,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ömer Uyar









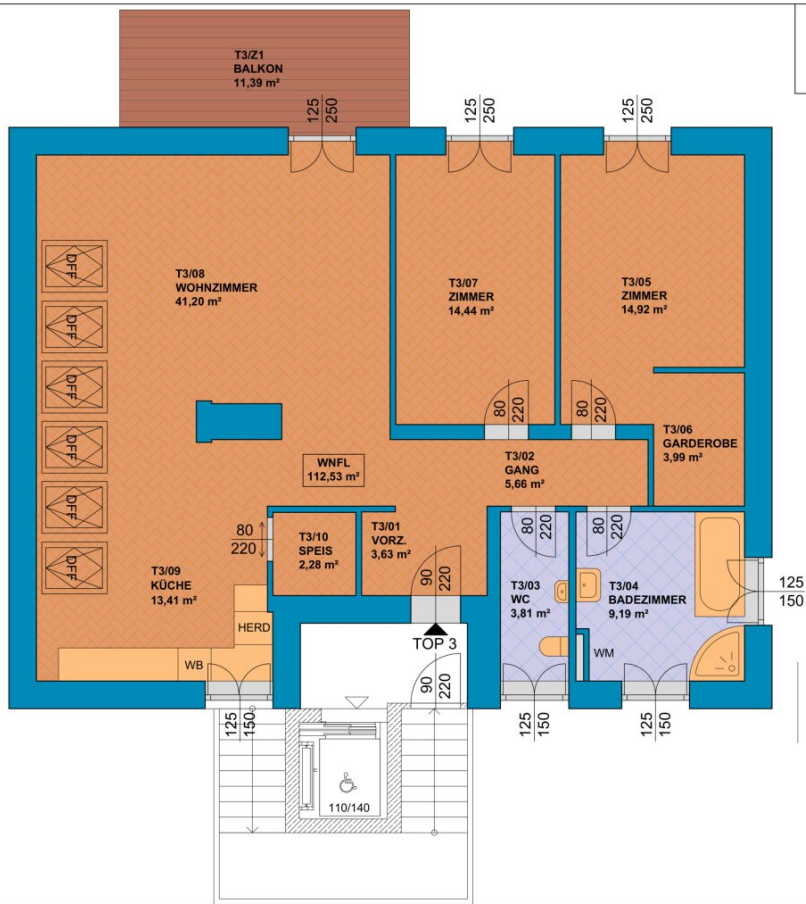






Adresse

Talgasse 8c / Top 3,
3001 Mauerbach



WB...Waschbecken
WM...Waschmaschinenanschluss



Objektbeschreibung

112,53 m2 Dachgeschosswohnung mit 11 m2 Balkon in Untermauerbach in absoluter Grünruhelage!

- + 3001 Mauerbach / Talgasse
- + NEUBAU, 2022 errichtet
- + 3 Zimmer, 112,53 m² Wohnnutzfläche, 11,39 m² Balkon
- + Fussbodenheizung mittels effizienter Vaillant Erdwärmepumpe
- + Fussbodenkühlung mittels Erdwärmepumpe
- + 2 Parkplätzen vor der Tür
- + sofort bezugsbereit!

Vermietet wird eine Dachgeschosswohnung in Untermauerbach welche 2022 neu errichtet wurde. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und die Wohnfläche beläuft sich auf **112,53 m2**. Die Wohnung verfügt ausserdem über einen 11,39 großen Balkon.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- ein Eingangsbereich
- eine 54,61 m2 große Wohnküche mit Ausgang zum 11,39 m2 großen Balkon
- ein 14,92 m2 großes Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- ein weiteres 14,44 m2 großes Schlaf- oder Arbeitszimmer
- ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- ein separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster
- eine Speisekammer

Ein Garagenplatz und ein **Autoabstellplatz** sowie ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Die Beheizung und Kühlung erfolgt über eine Fußbodenheizung bzw.

Fussbodenkühlung mit einer effizienten Erdwärmepumpe von Vaillant.

Kosten und Mietdauer:

Gesamtkosten pro Monat: **1.798,93 Euro** inkl. Betriebskosten, Umsatzsteuer und Garagenplatz

exkl. Heizkosten und Warmwasser werden je nach Verbrauch verrechnet (Akonto 180 Euro)

Kaution: 8.000 Euro

Mietdauer: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

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

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

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

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
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