

**++ Idyllisch wohnen im Wienerwald – großzügiges
Zuhause mit Gartenparadies I MB IMMOBILIEN ++**



Südgarten

Objektnummer: 4568

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heiligenkreuzerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Gruberau
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Nutzfläche:	390,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	600,00 m²
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	500.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267









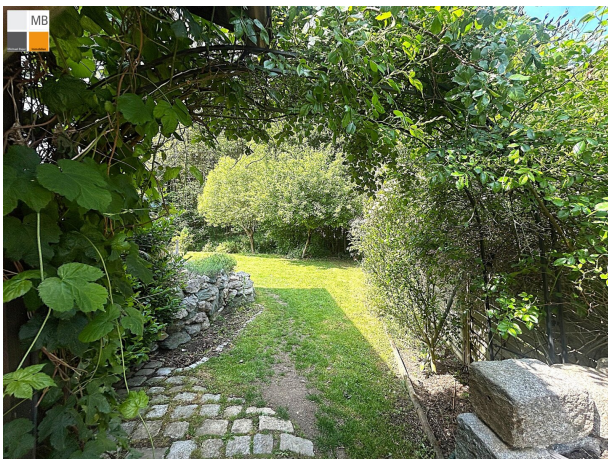


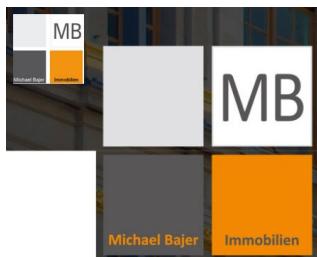












Ihre Maklerin im Wienerwald!

Roswitha Adler

0676 / 455 42 67

adler@mb-immobilien.at

www.mb-immobilien.at

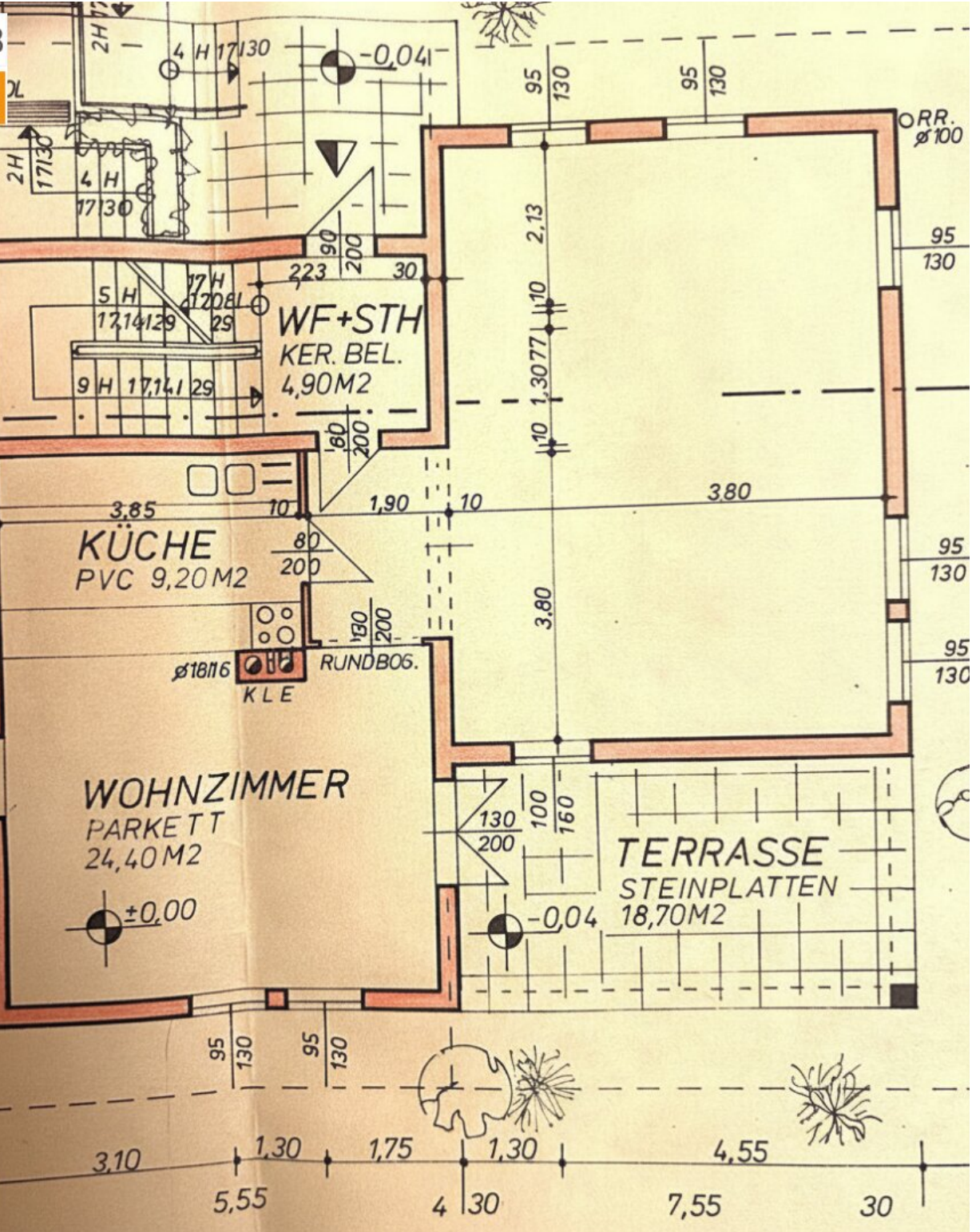


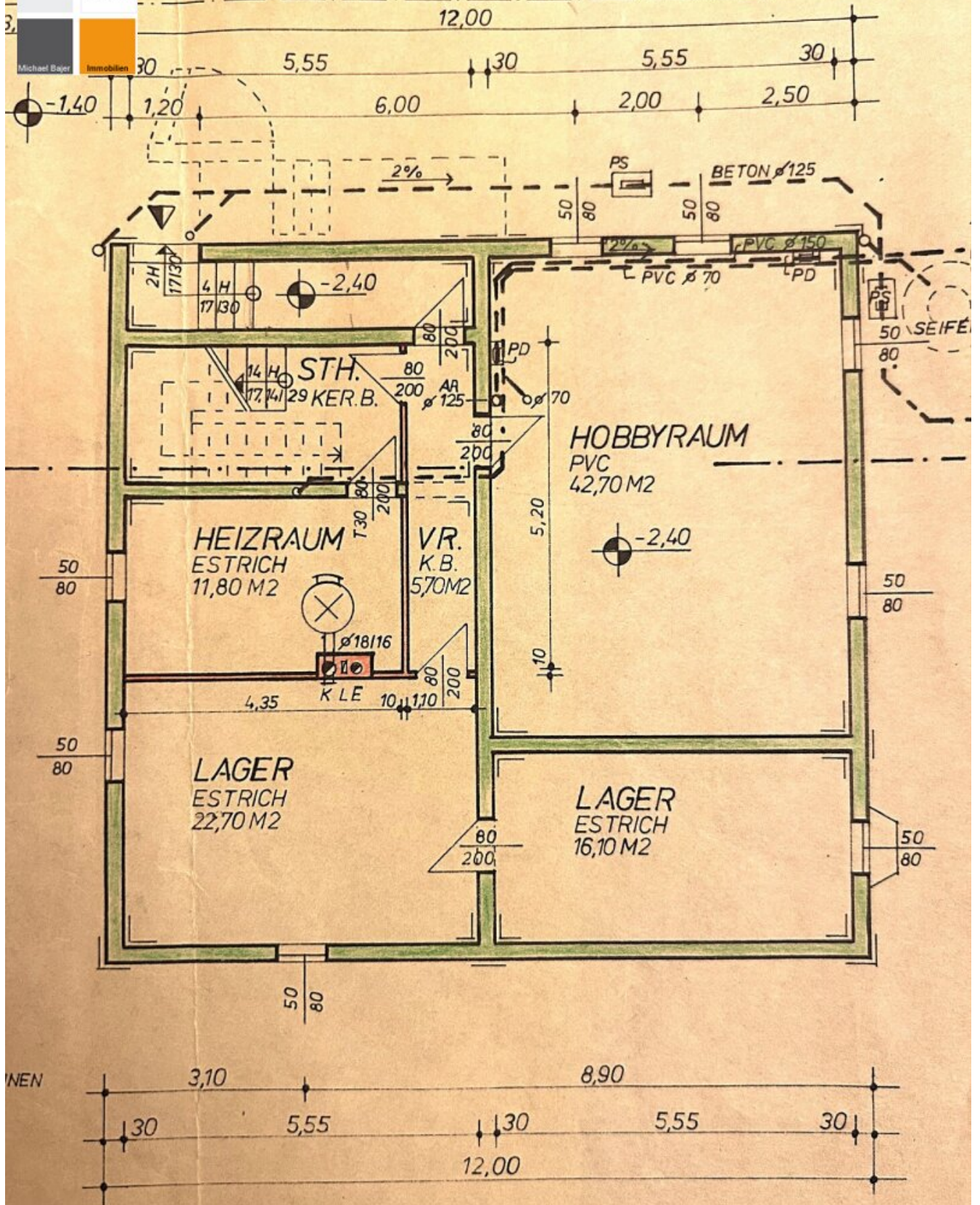
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

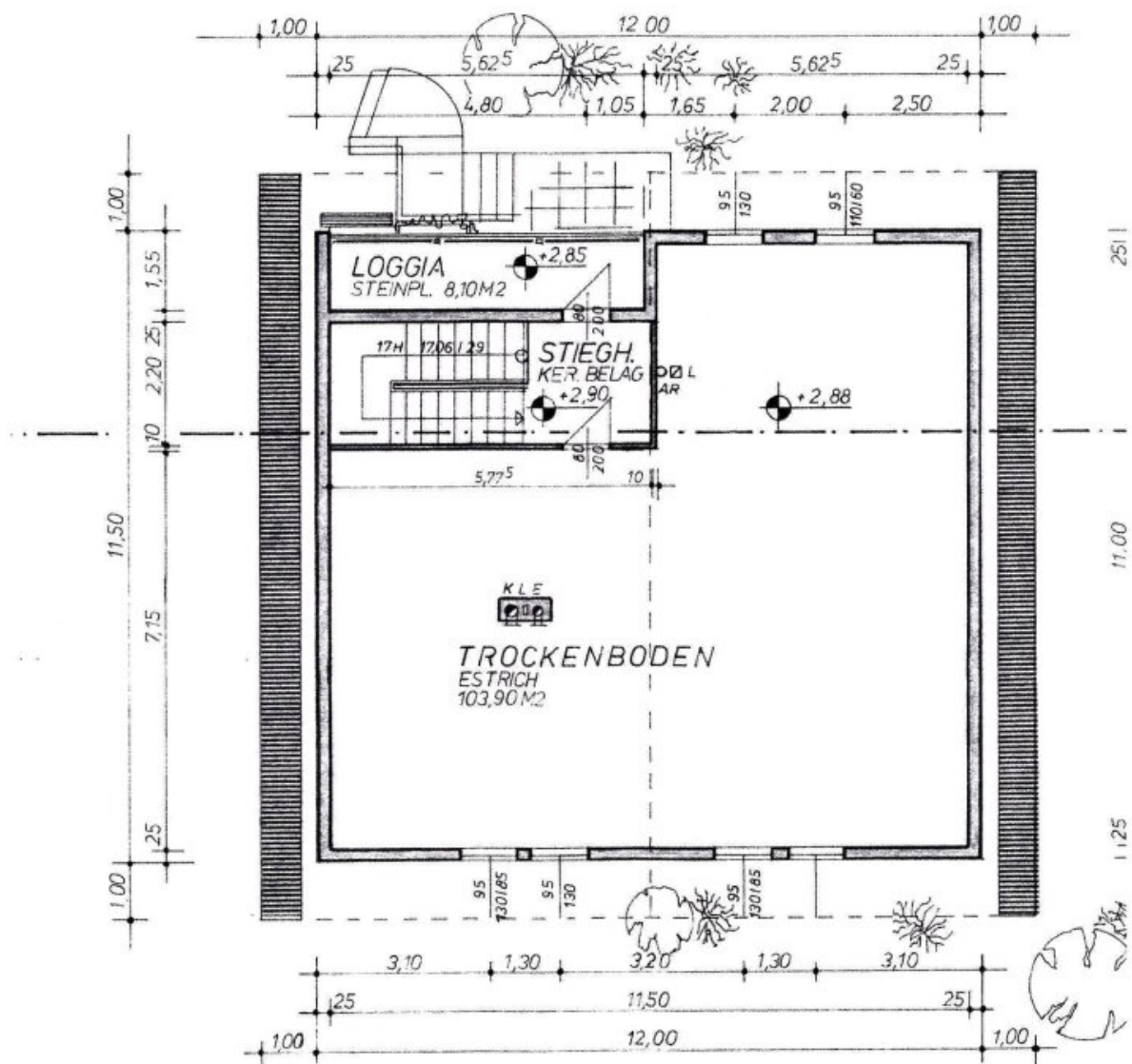
MB

RR.O
Ø100

Michael Bayer
Immobilien



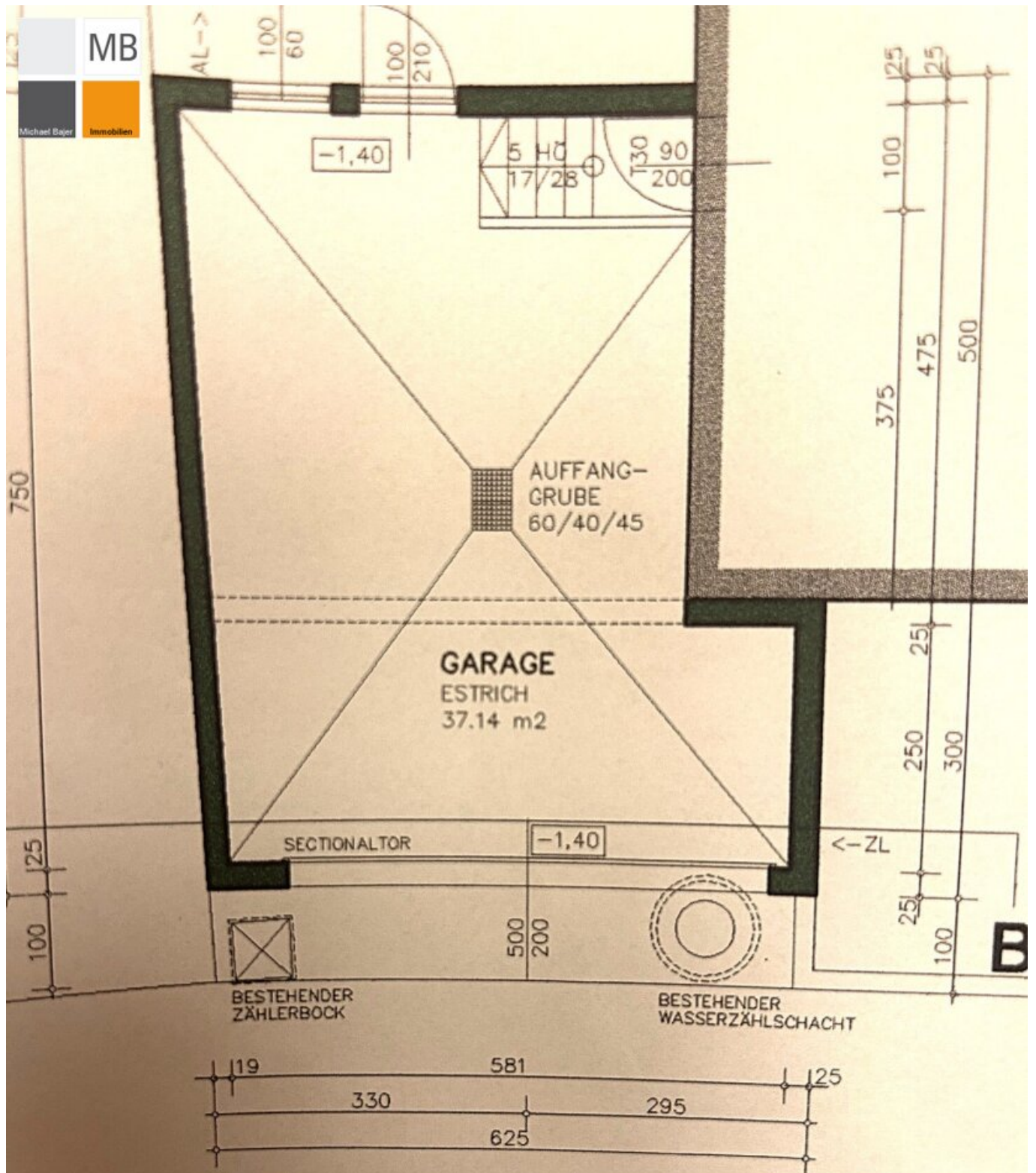




MB

Michael Bajer

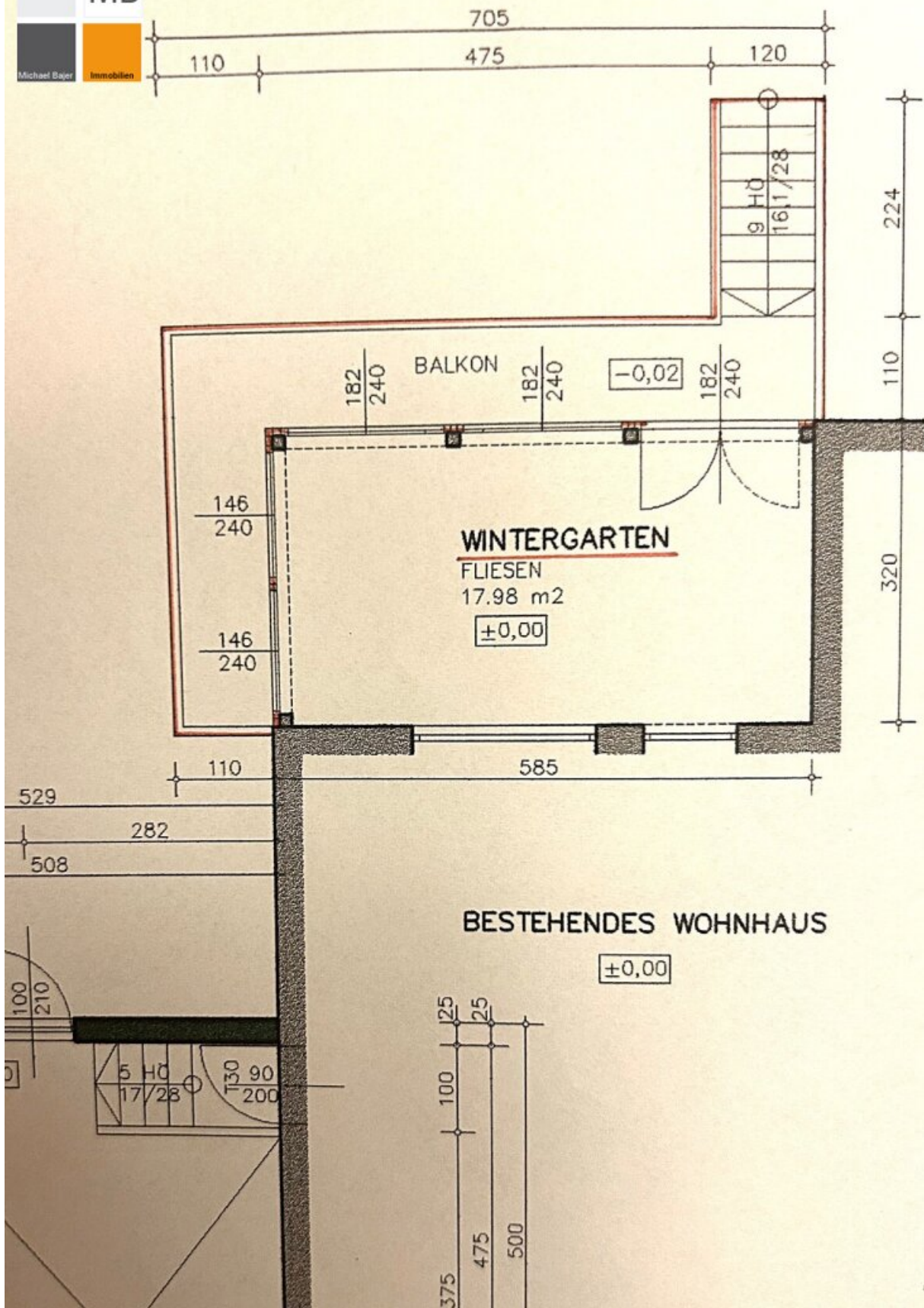
Immobilien



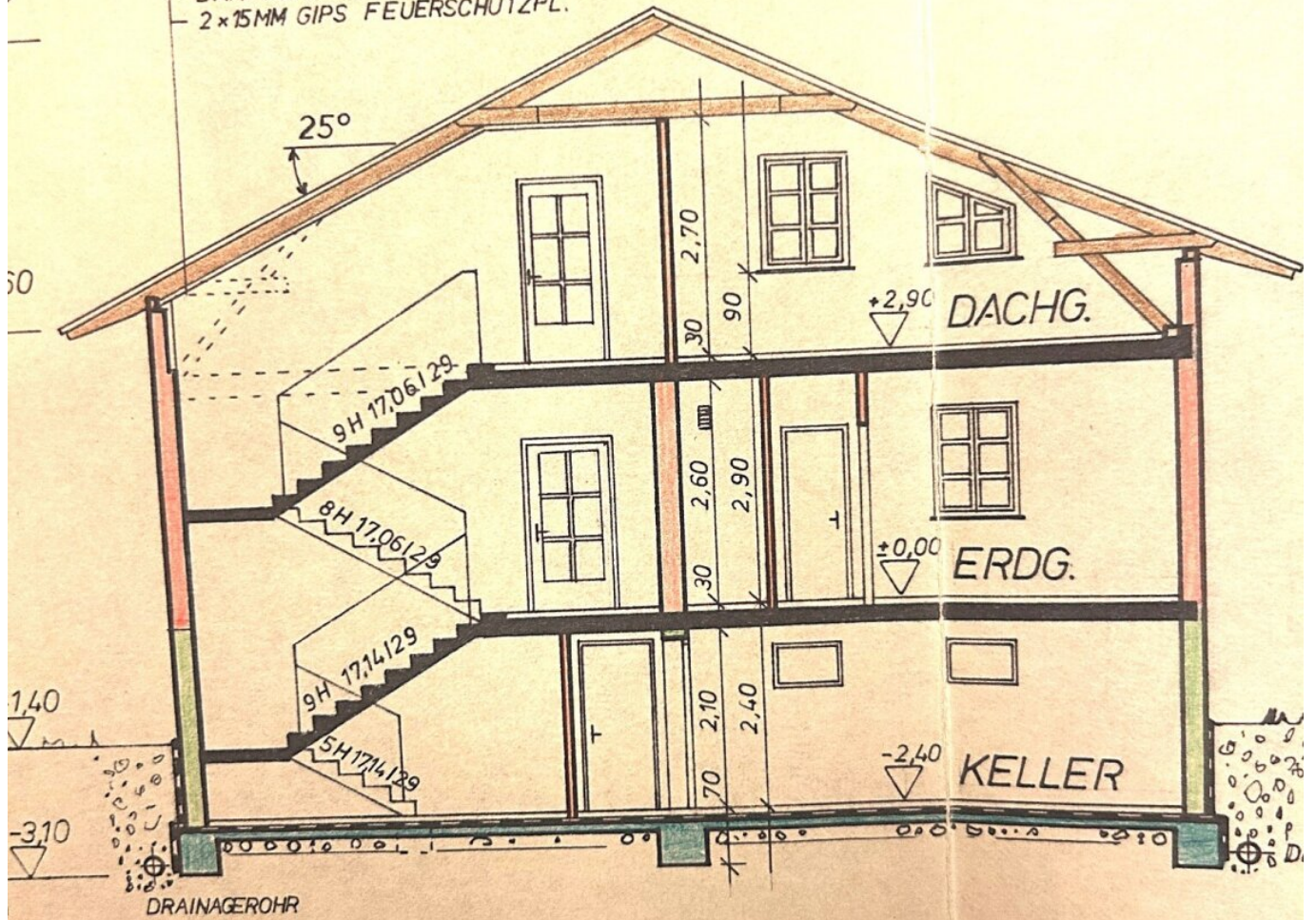
GRUNDRISS

NUTZFLÄCHE: 37,14 m²

VERBAUTE FLÄCHE: 44,82 m²

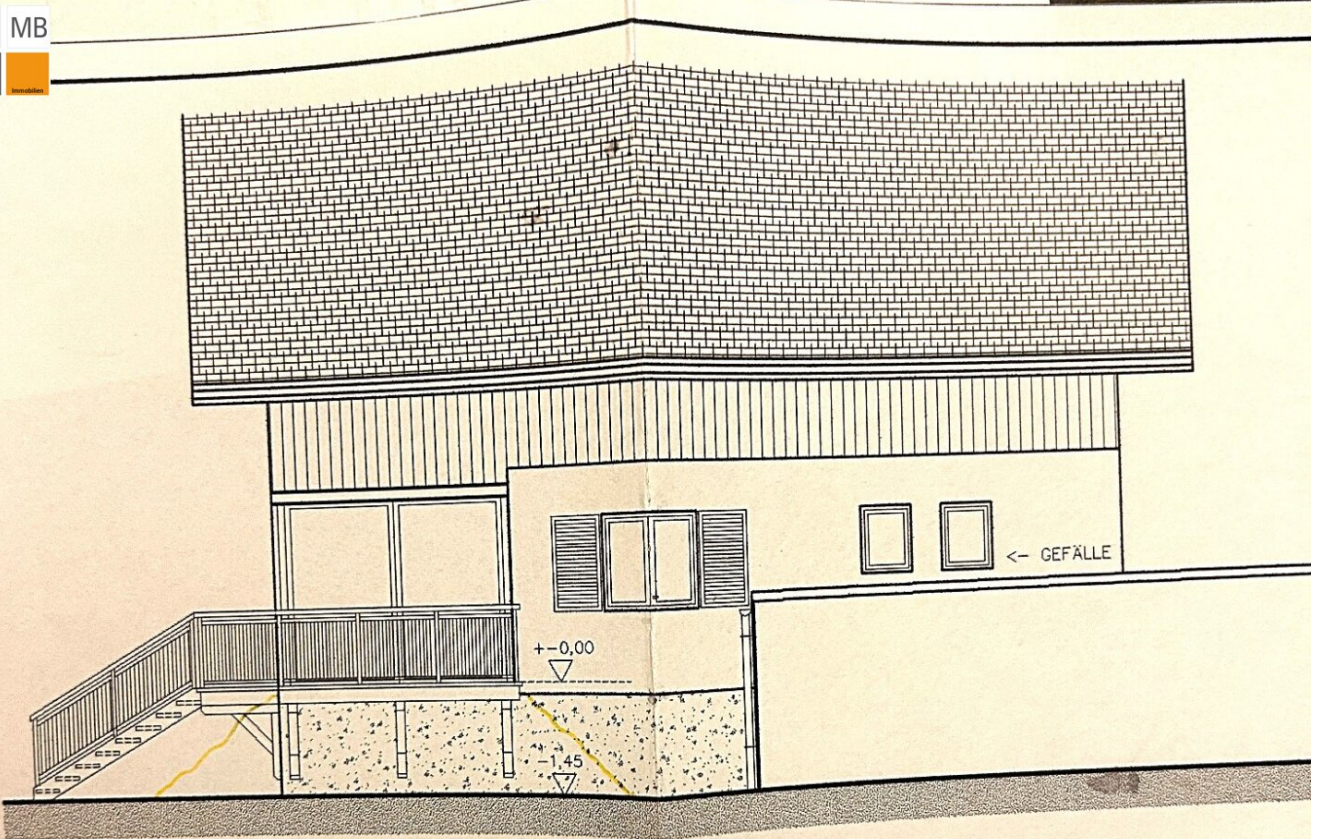


- KONTERLATTUNG
- DACHPAPPE GV 20
- RAUHE SCHALUNG
- 2x8 WDF SPARREN
- DAMPFSPERRE
- 2x15MM GIPS FEUERSCHUTZPL.



SCHNITT

MB



SÜDOSTANSICHT

Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub – Haus am Wienerwald mit Südgarten!

Ein Zu-Hause zum Ankommen – am Waldrand und dennoch gut angebunden. Dieses gemütliche Ziegelmassivhaus in der Gemeinde Wienerwald bietet alles, was Familien und Paare sich wünschen: sehr viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, riesiger offener Wohn/Koch/Essbereich und eine idyllische Umgebung direkt am Wienerwald.

Leistbare und liebevoll gestaltete Einfamilienhäuser in dieser Lage sind selten – hier wartet ein gemütliches Wohlfühlhaus auf seine neuen Besitzer.

Die Küche und ein Badezimmerfenster sollte man erneuern.

Das Haus auf einen Blick:

Erdgeschoß: Vorraum mit viel Stauraum, Bad mit Dusche/WC, Wohn/Esssalon mit Schwedenofen und direktem Zugang in den großen Wintergarten, offene große Küche

Obergeschoß: Vorraum mit Galerie, 2 Schlafzimmer mit direktem Loggiazugang, Schrankraum, Büro, großes Bad mit Wanne/WC und WM-Anschluss

Kellergeschoß: Heizraum (Öl/feste Brennstoffe), großer Mehrzweckraum, ehemaliger Weinkeller mit Klimagerät, großer Stauraum, Abstellraum, Hobbyraum, Zugang zur Doppelgarage

Garten: Hühnerparadies, direkter Zugang hinunter zum Bächlein (Kinderparadies), großer Gemüsegarten, Hochbeete, Kräuterschnecke, Kinderspielturm

Lage & Infrastruktur:

- Bus (Richtung Mödling, Alland, Breitenfurt, Rodaun) nur 50 m entfernt
- Autobahnanschluss Heiligenkreuz ca. 3 km
- Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bank, Geschäft, Sportanlagen & Heurige im Ort
- Wanderwege und Natur direkt vor der Haustüre

? Jetzt Besichtigung vereinbaren:

Roswitha Adler

[0676/4554 267](tel:0676/4554 267)

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.750m
Apotheke <7.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <7.250m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <7.000m

Polizei <6.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap