

## **Wienerwald Südhang: Einfamilienhaus mit Potenzial in Mauerbach an der Stadtgrenze Wiens (2 km)**



Haus im Wienerwald

**Objektnummer: 5998/627**

**Eine Immobilie von VM Estates GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3001 Mauerbach
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	611,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	476,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **GUDRUN BOGNER**

VM Estates GmbH  
Rosenbursenstraße 8/5  
1010 Wien

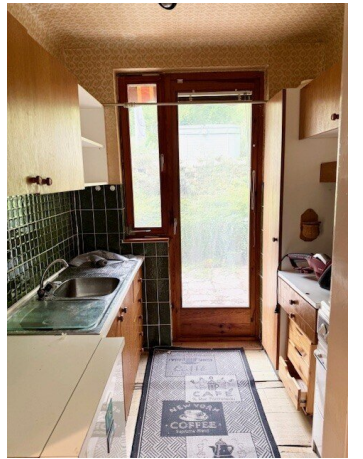
T +43 1 30 84 175  
H +43 676 3536 778

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



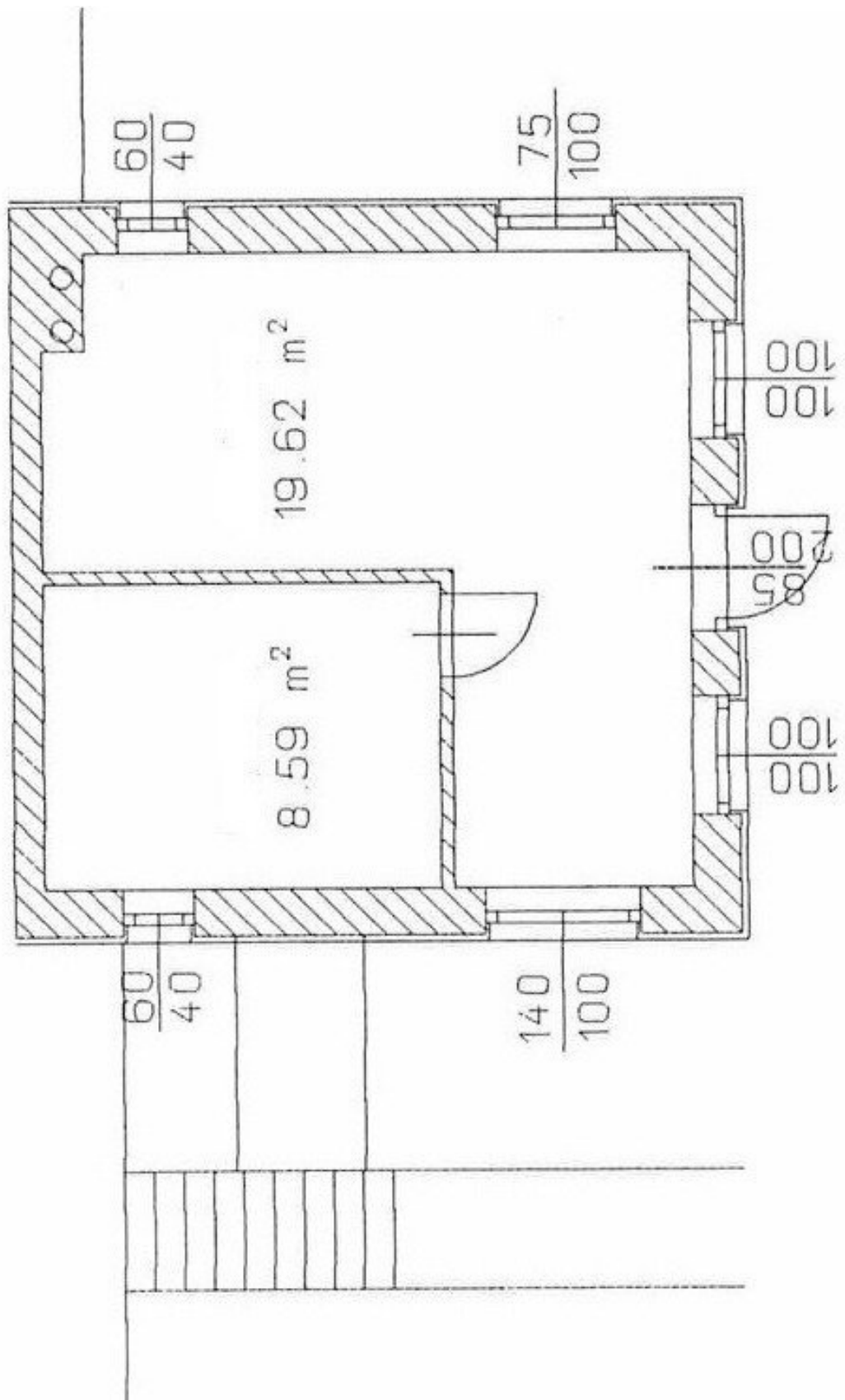


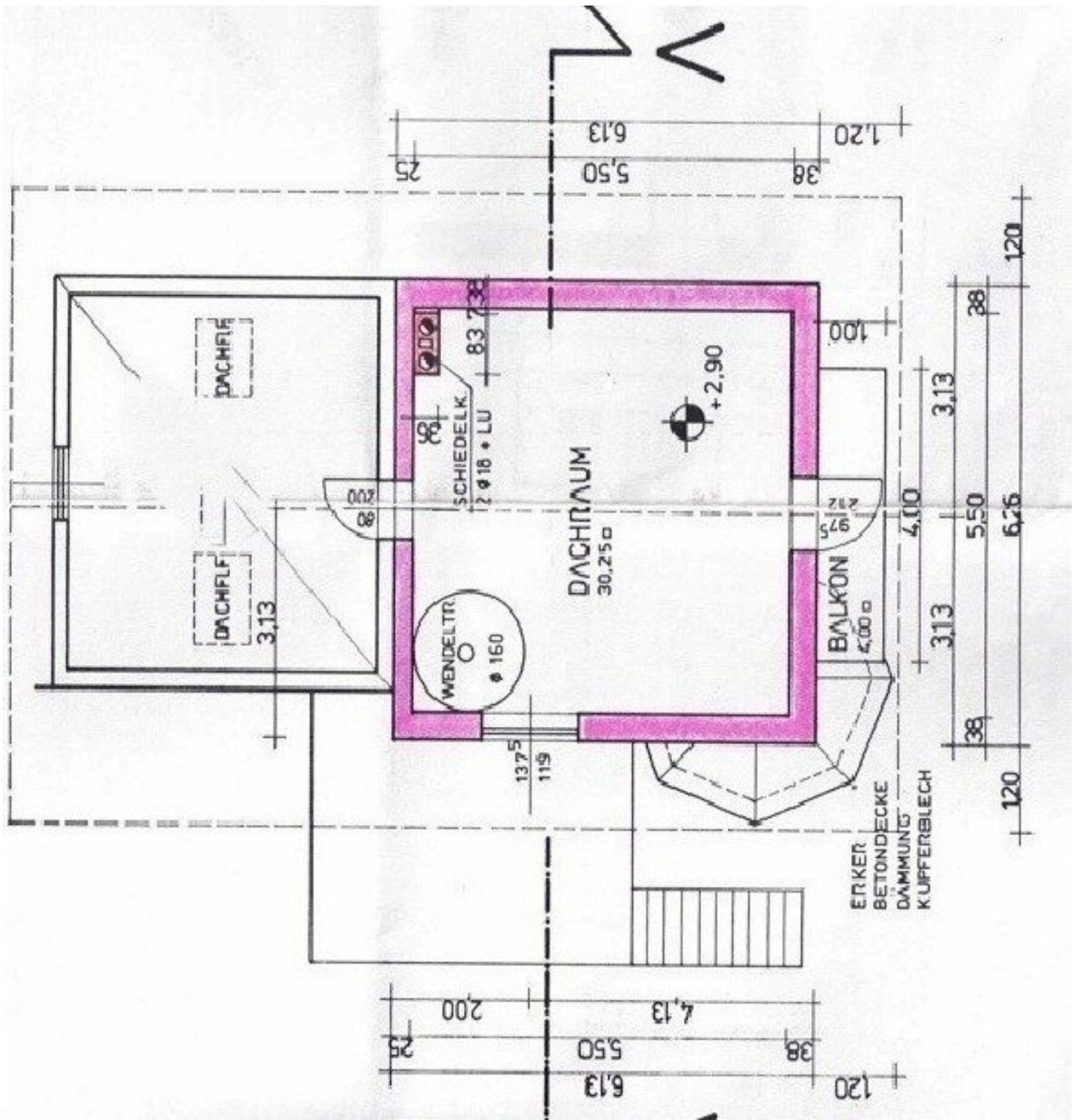






GARTENGESCHOSS  
mit separatem Eingang





**ERDGESCHOSS**

KU  
3.60 m<sup>2</sup>

BAD  
3.24 m<sup>2</sup>

ZI  
15.16 m<sup>2</sup>

VOR  
2.70 m<sup>2</sup>

WZI  
32.35 m<sup>2</sup>

120  
140

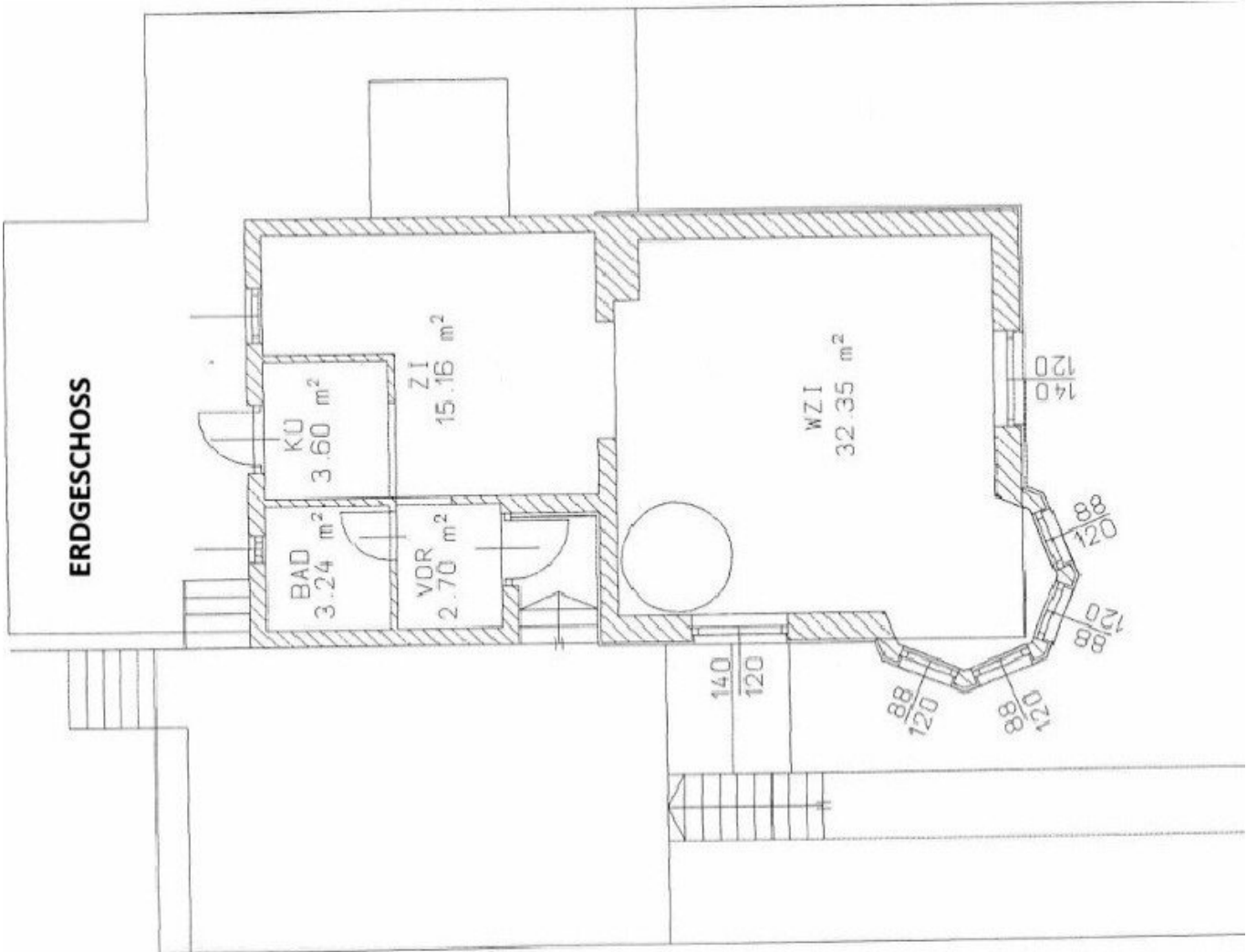
88  
120

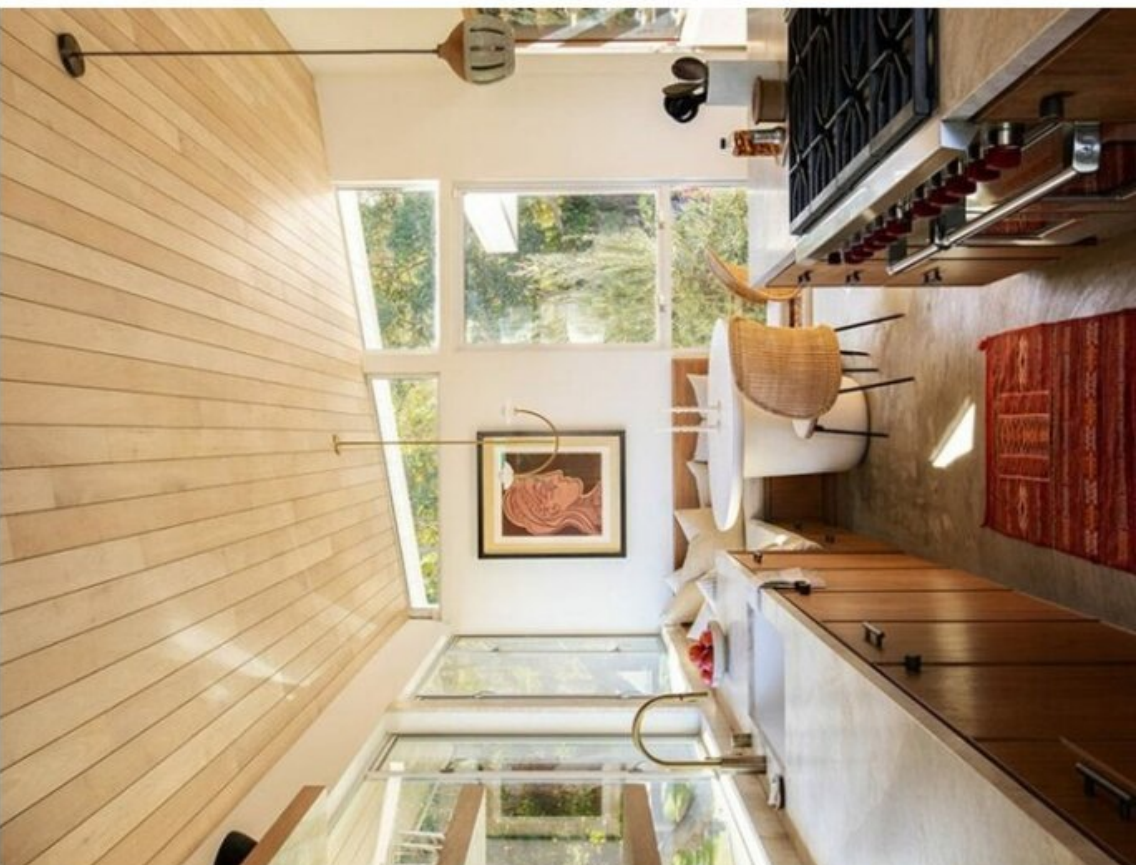
88  
120

120  
88

88  
120

140  
120







# Objektbeschreibung

Einfamilienhaus auf 3 Ebenen in einer sensationellen Lage direkt am Waldrand des Wienerwaldes.

Es bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und liegt in einer Sackgasse in absoluter Ruhelage.

- **Gesamtfläche: 611qm**
- **Gärten: 476qm**
- **verbaute Fläche: 135qm**

## 1. Gartengeschoß (ca 29,1 qm):

Sommerküche und Zimmer mit eigenem Eingang und Terrasse, beispielsweise als Einliegerwohnung adaptierbar.

## 2. Wohnebene (56,95 qm):

Wohnraum mit Erker und Kamin (32,25 qm), Zimmer (15,16 qm), Bad (3,24 qm), Vorraum (2,7 qm), Küche (3,6 qm) mit Zugang zur Gartenterrasse.

## 3. Dachgeschoß (30,25 qm):

2 große Zimmer mit einem Balkon und einer Terrasse (4qm und 14qm).

- **Sanitäranlagen, Küche:** modernisierungsbedürftig, aber funktionsfähig.
- **Heizung:** Deckenheizung (Elektropaneele) und Kamin im Wohnzimmer
- **Garage:** für 2 Autos

**Es besteht die Möglichkeit des Zu- und Ausbaues, wofür es bereits eine Architektenstudie gibt, die auf Wunsch übermittelt werden kann.**

Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz Wien:

Die Liegenschaft liegt an der Wiener Stadtgrenze und eignet sich für Naturliebhaber und Ruhesuchende, für die es wichtig ist in Wien Nähe zu sein ohne lange Pendlerstrecken. Zum Bus 49 B sind es ca 1,5 km, zue S50 Station Hadersfeld sind es 5,5km.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <7.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap