

Gartengasse 3, 3001 Mauerbach | Grundstück | Objektnummer: 1578

# Mauerbach - Idyllisches, sonniges Grundstück mit sanierungsbedürftigem Altbestand!



Ihr Ansprechpartner

**Markus Schafroth**

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

## Mauerbach - Idyllisches, sonniges Grundstück mit sanierungsbedürftigem Altbestand!



### Beschreibung

#### **Mauerbach - Idyllisches Grundstück mit Altbestand!**

Es handelt sich um ein romantisch, ruhig gelegenes, sonniges gut geschnittenes ca. 528m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einem sanierungsbedürftigem ca. 120m<sup>2</sup> großem Haus. Das Objekt zeichnet sich durch eine naturverbundene Lage mit dennoch sehr guter Nahversorgung, sowie einer guten Verkehrsanbindung aus. Die Wiener Stadtgrenze ist lediglich nur ca. 2km entfernt. Weiters befinden sich Gasthäuser, Reitstall, Kindergarten, Supermarkt, Hohe Wandwiese, und vieles Mehr in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Bus in ca. 20 Minuten bei U4 Hütteldorf. Man lebt somit obwohl in unmittelbarer Stadtnähe, doch sehr entschleunigt in einer naturverbundenen Umgebung. Hinter dem Haus gelangt man durch ein eigenes Gartentor zum dort verlaufenden Mauerbach.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr Markus Schafroth gerne unter 06763418691 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 528 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4  
Bäder: 1  
WCs: 2

Nutzungsart: Wohnen  
Eigentumsform: Alleineigentum

Lagebewertung: sehr gut  
Bauart: Neubau  
Zustand: sanierungsbedürftig  
Baujahr: 1938

Energieausweis  
HWB: 240 kWh/m<sup>2</sup>a

## Preisinformationen

Kaufpreis: 329.000,00 €

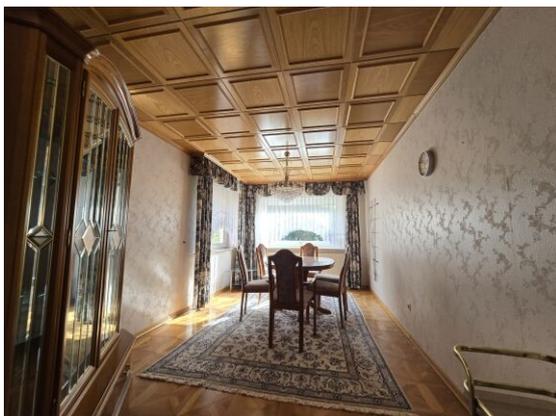
Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



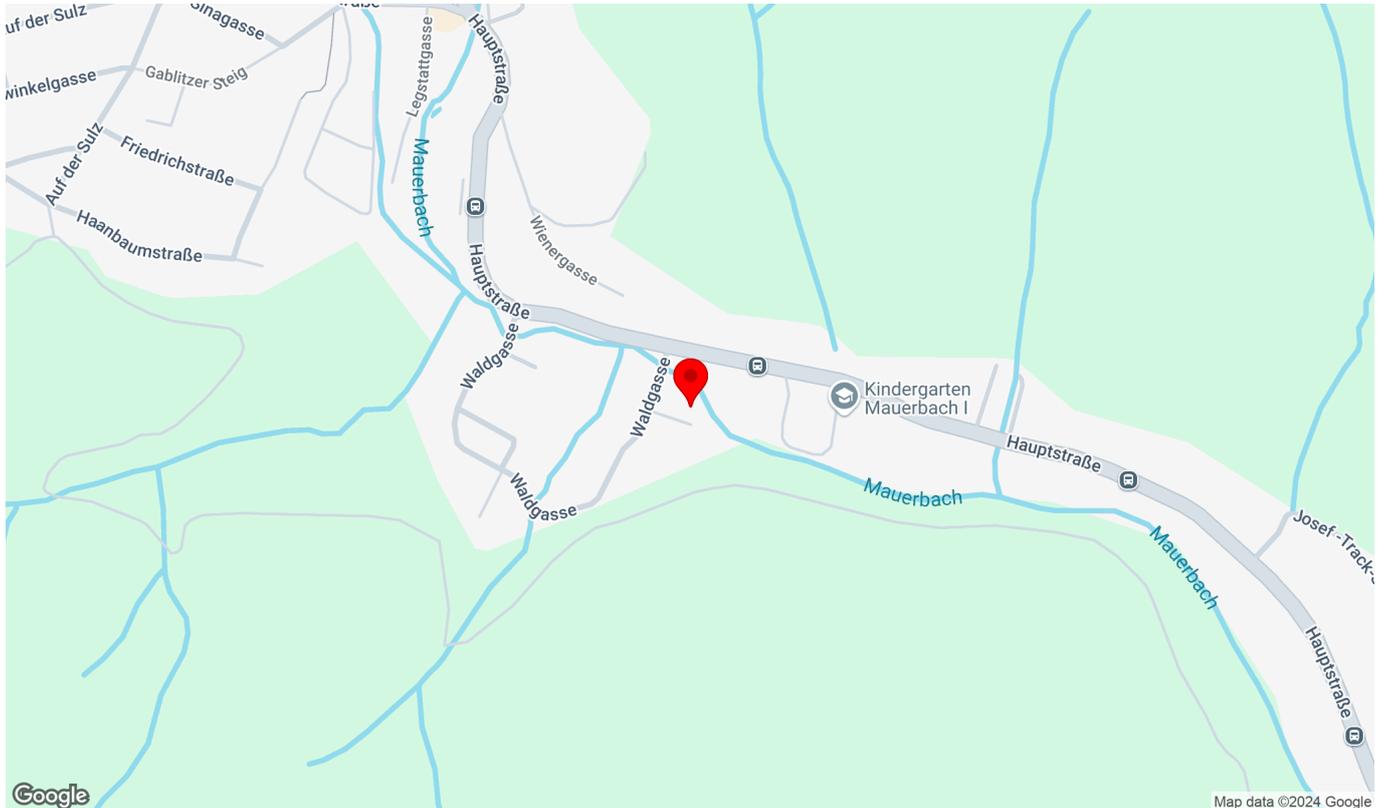






## Lage

Gartengasse 3, 3001 Mauerbach



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.725 m
Apotheke	825 m
Krankenhaus	8.550 m
Klinik	9.375 m

### Nahversorgung

Supermarkt	400 m
Bäckerei	600 m
Einkaufszentrum	5.075 m

### Verkehr

Bus	75 m
Straßenbahn	7.550 m
U-Bahn	8.025 m
Bahnhof	3.925 m
Autobahnanschluss	5.500 m

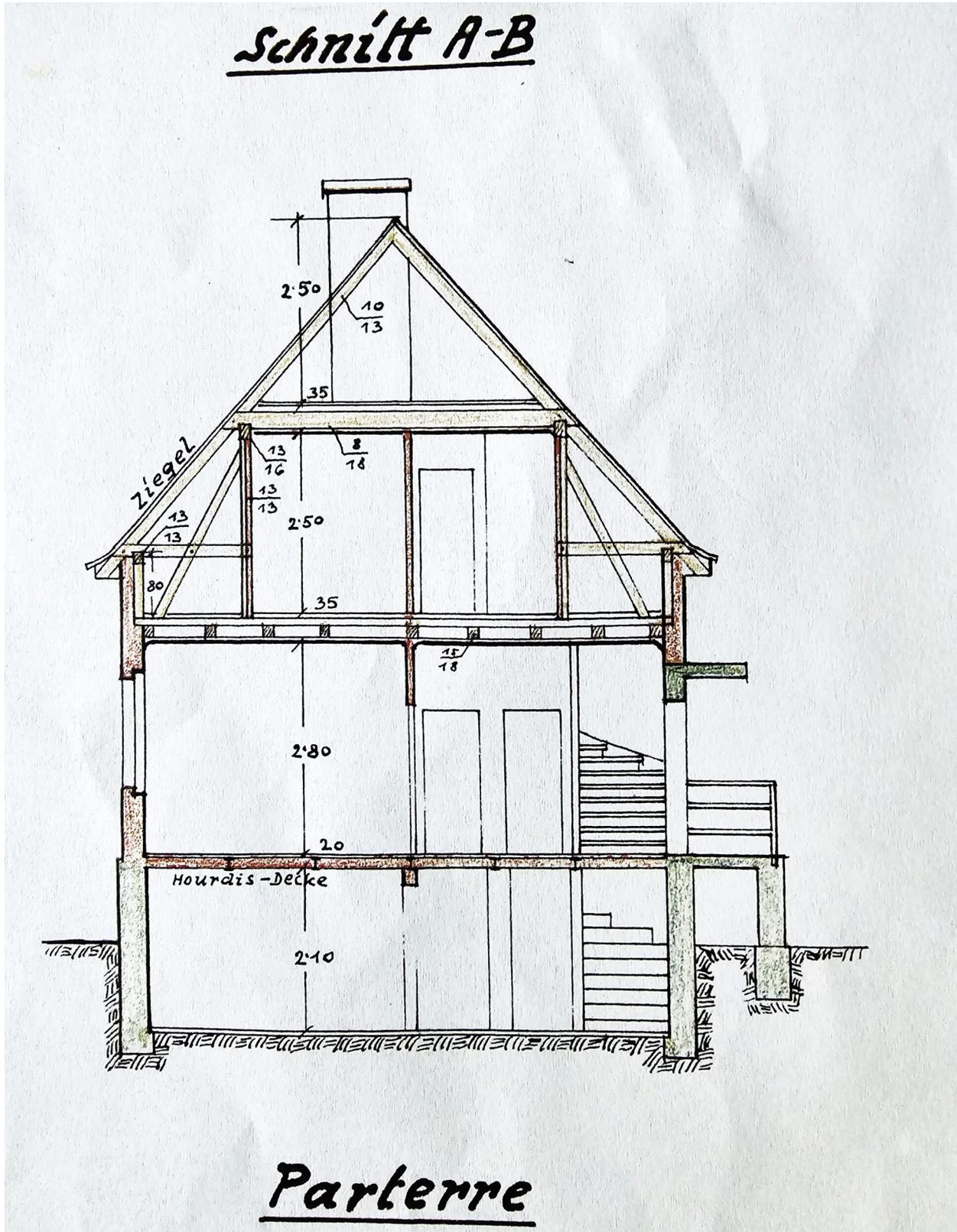
### Kinder & Schulen

Schule	1.975 m
Kindergarten	1.925 m
Universität	5.750 m

### Sonstige

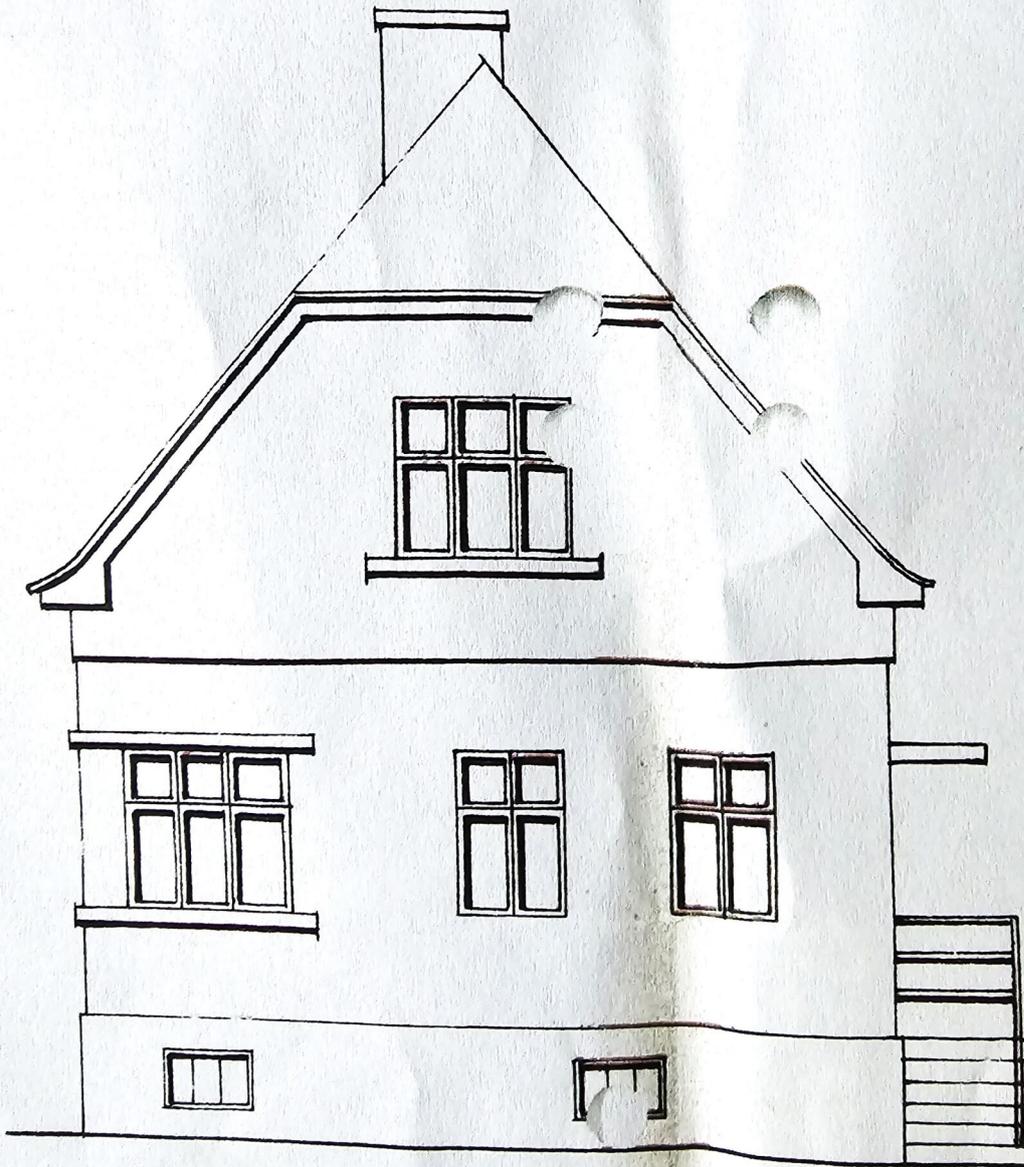
Geldautomat	425 m
Bank	425 m
Post	775 m
Polizei	1.800 m

Plan

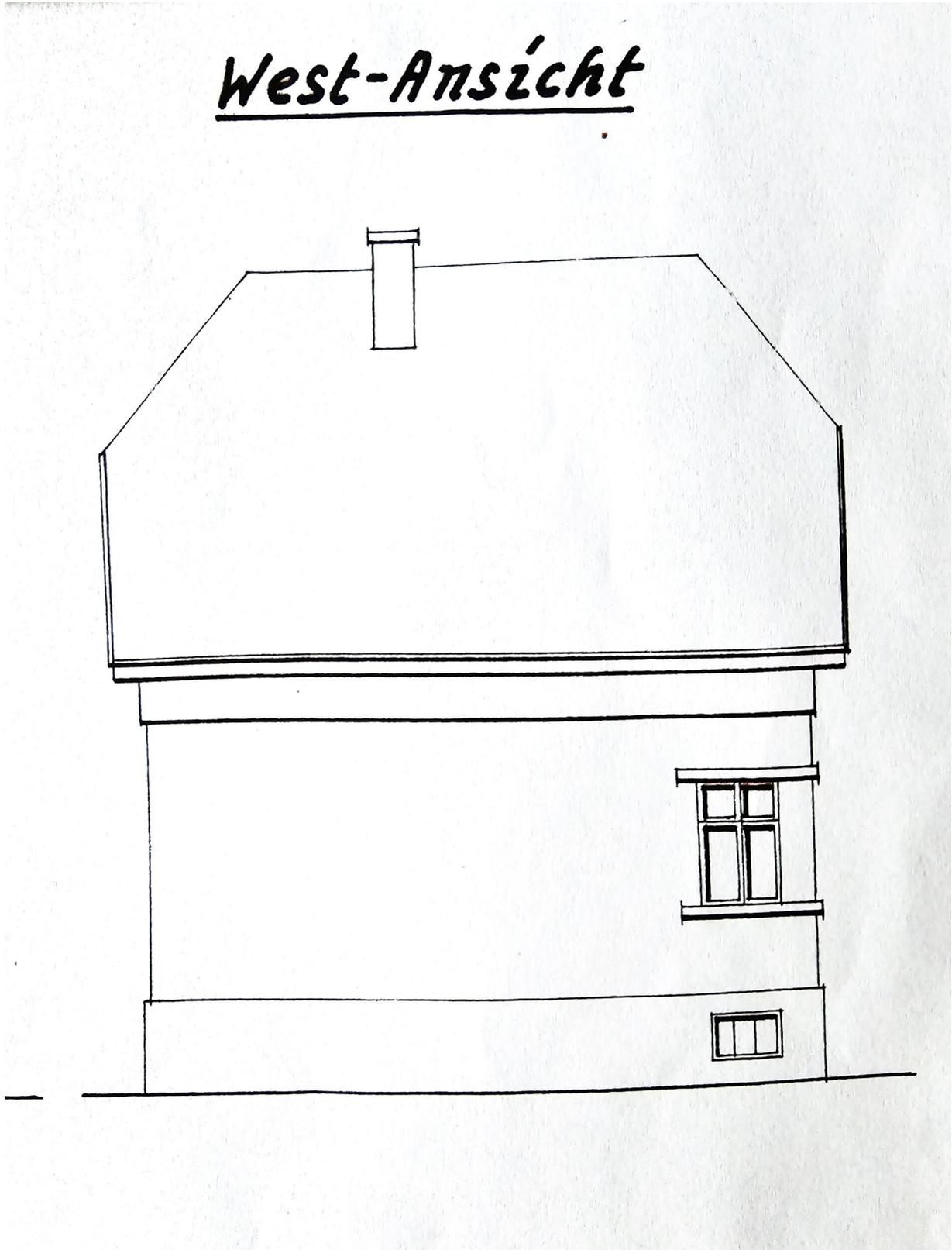


Plan

Süd-Ansicht

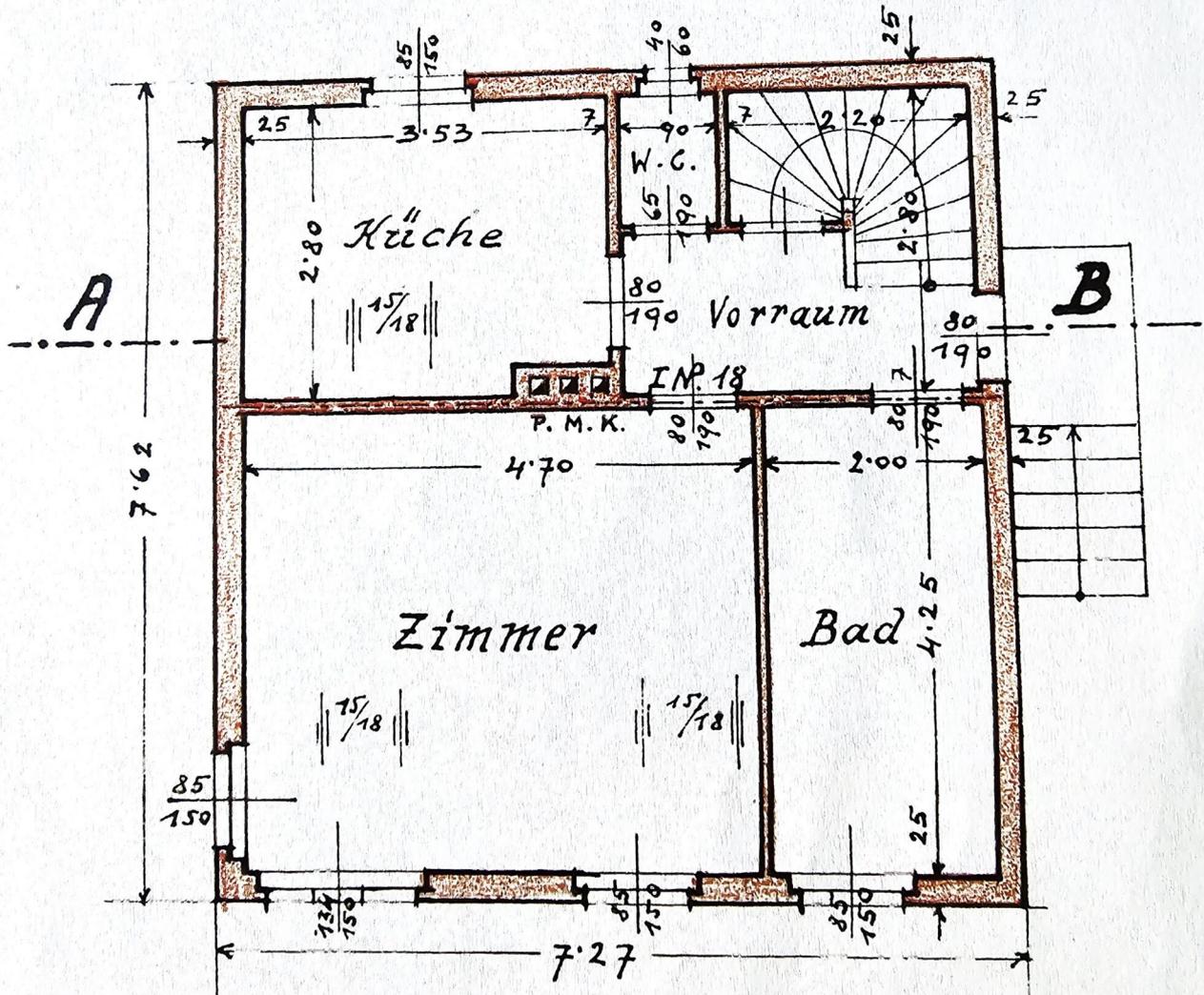


Plan



Plan

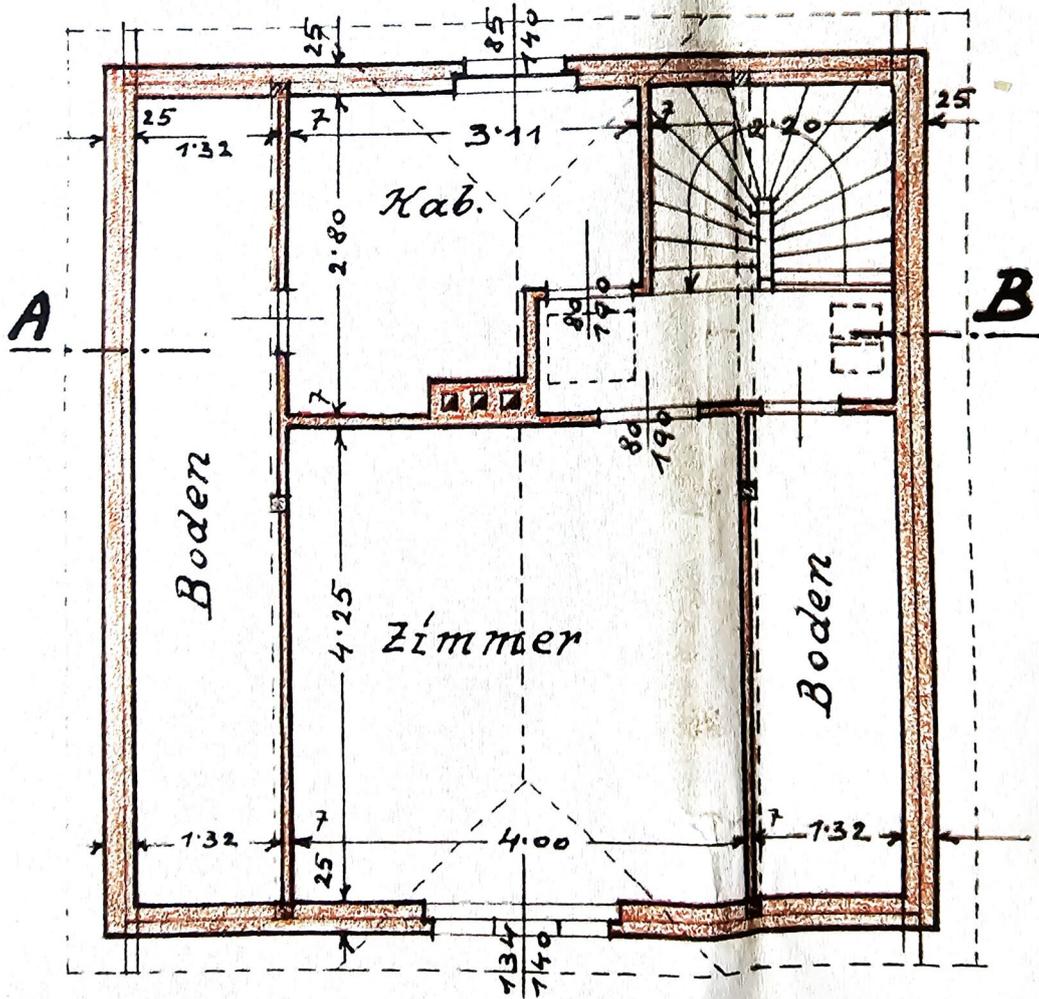
Parterre



Wien, im Mai 1938.

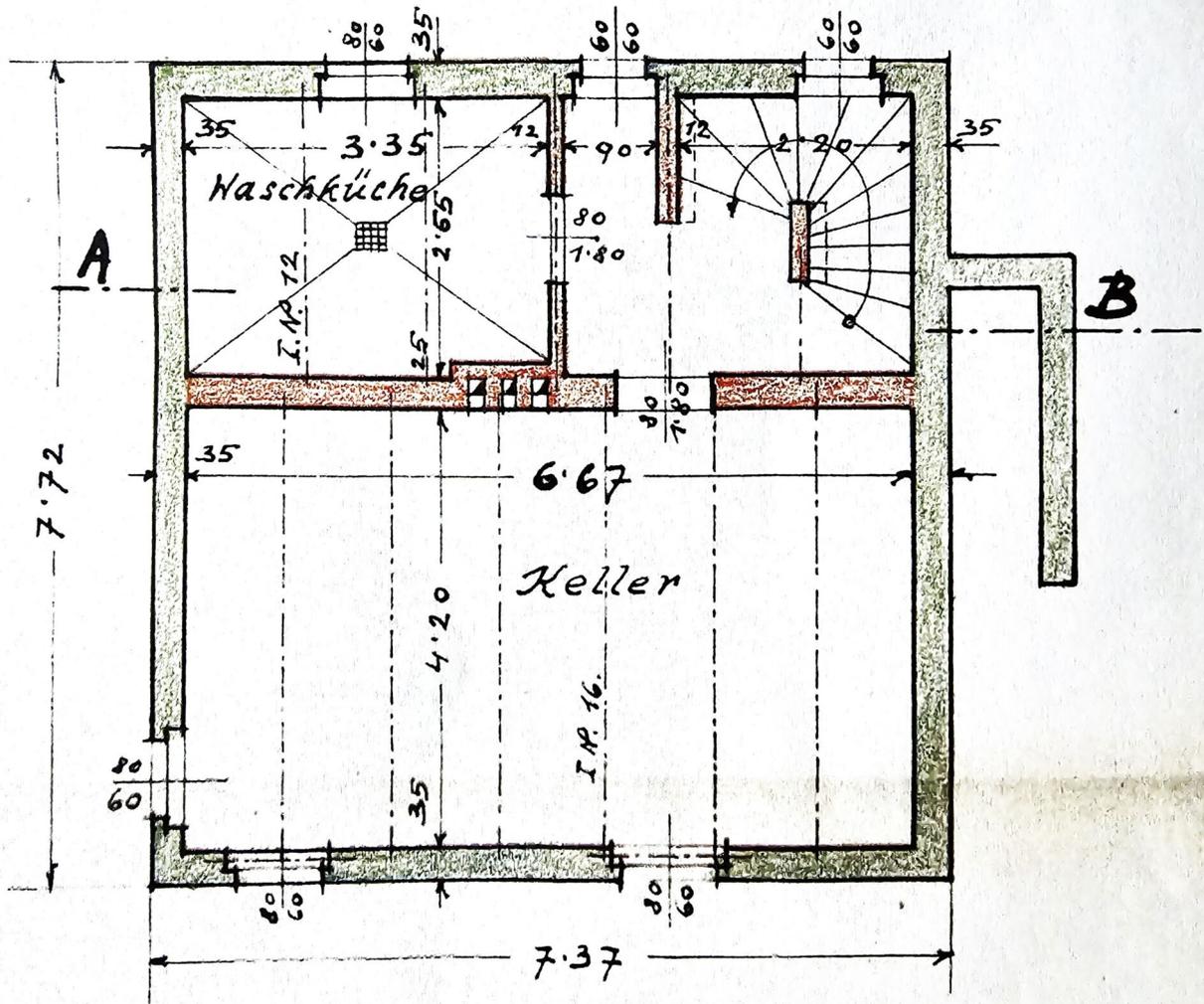
Plan

# Mansarde



Plan

# Keller



*Handwritten signature: Franz Haber*

Architekt  
**KARL FESL**  
Stadtbaumeister  
Wien IV. Goldegg. 25  
Tel. U. 45-1-90-U