



#0001006489

Wohnungseigentum - Garten + Dachterrasse, 5 Zimmer, 2 Bäder und vieles mehr

3001 Mauerbach



Kaufpreis: 549.000,00 €
Wohnfläche: 170,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Stefan Kafka
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
stefan.kafka@riv.at
+43 664 60 517 517 57





BESCHREIBUNG

Wohnungseigentum - Garten + Dachterrasse, 5 Zimmer, 2 Bäder und vieles mehr

236 m² Garten, 170 m², Wohnfläche, BJ 1995,
4 Zimmer, Schrankraum, großzügiger Wohnbereich mit Zugang in den Garten, offene Küche mit
Essplatz, 2 Bäder, 3 WCs, überdachte Terrasse, Terrasse im DG, voll unterkellert, Dachboden,
schöner Garten, ruhige Wohnlage, gut ausgebaute Infrastruktur in Gegend, Alarmanlage,
Gasheizung, PKW-Stellplatz

Kaufpreis € 549.000,-- lastenfrei

Die übergebene Vorschreibung (Betriebskosten, Gemeindeabgabe, etc.) wurde im Zuge
der Objektaufnahme erhoben. Eventuelle Erhöhungen können nicht ausgeschlossen
werden.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!!!

! Informationen zum Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der
angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten
entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines
Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages
ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-
Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können,
wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser
vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür
erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link,
um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1995
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 170 m ²
Terrassenfläche	ca. 34 m ²
Gartenfläche	ca. 256 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.02.2023
Gültig bis	27.02.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	88,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	11,31
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	1

MERKMALE

Lage	Ost	Gebiet	Wohngebiet
------	-----	--------	------------



Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette	Sonderausstattung	Alarmanlage
Zustand	Gut	Fußboden	Fliese, Teppich, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Vollmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	549.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	458,70 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	339,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	797,70 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	549.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	100.000,00 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.12.2022
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Mauerbach ist eine Marktgemeinde mit 3604 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Bezirk St. Pölten und liegt im Wienerwald, der "grünen lunge Wiens". Die gut ausgebaute Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur macht die Gemeinde zu einem familienfreundlichen Wohngebiet. Die Autobusstation der Linien 450 und 458 liegen direkt vor dem Haus. Die beiden Linien bringen Sie in ca. 15-20 Minuten zum Bahnhof Hütteldorf.

INFRASTRUKTUR

Gesundheit

< 500m: Apotheke Mauerbach

< 1km: Praktischer Arzt Dr. Grill

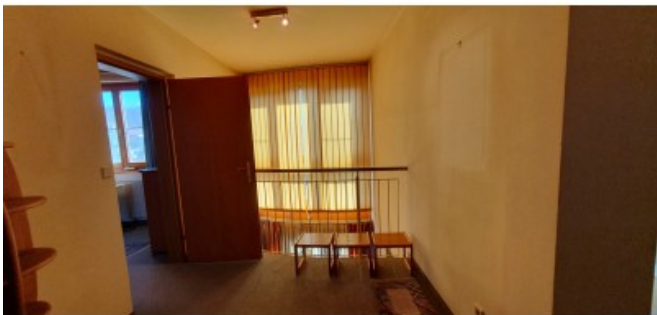
< 1km: Doktor Manuela Schlögel

< 1km: Dr. Christa Grill



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Überblick EG](#)

[Überblick OG](#)

[Überblick DG](#)

[Überblick KG](#)

