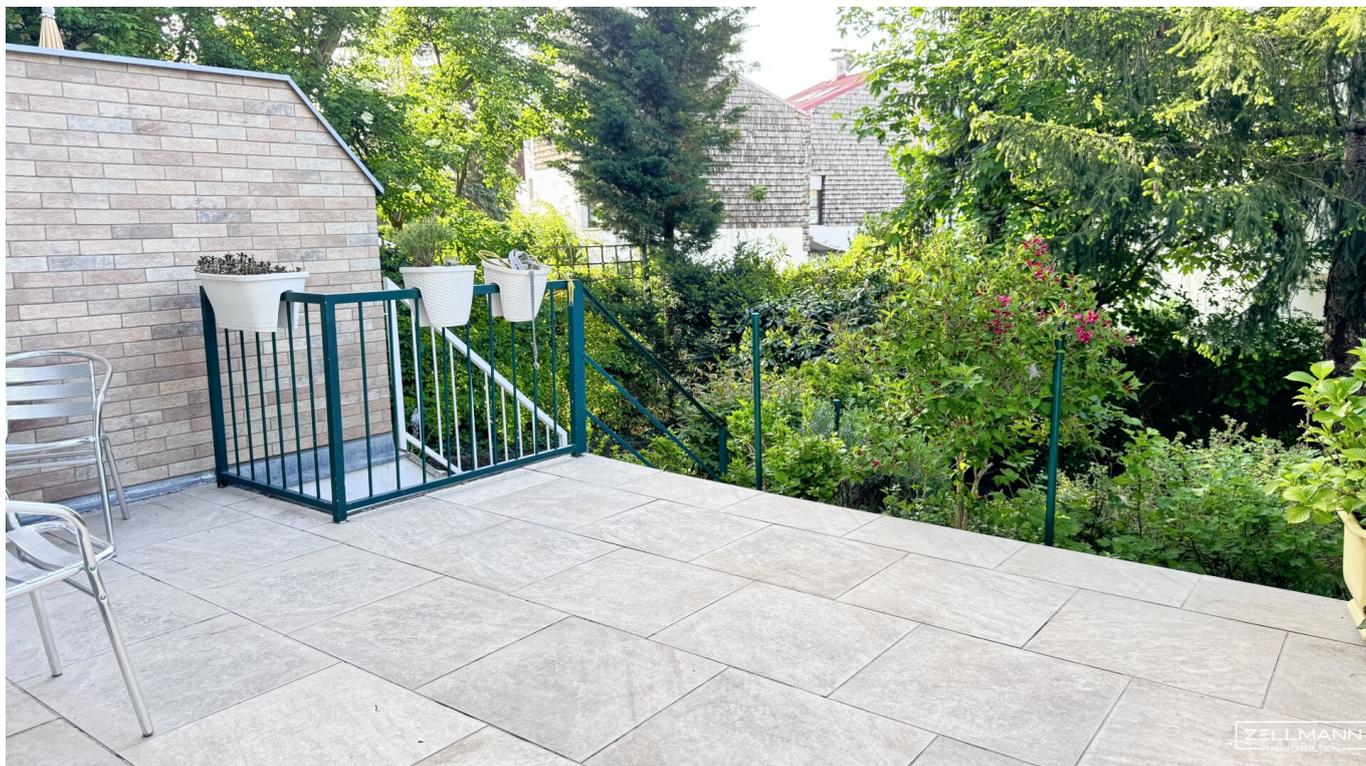


**gemütliches Familienparadies mit bis zu 5 Schlafzimmer in
Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 21474

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	54,35 m ²
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	122,35 €
USt.:	16,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

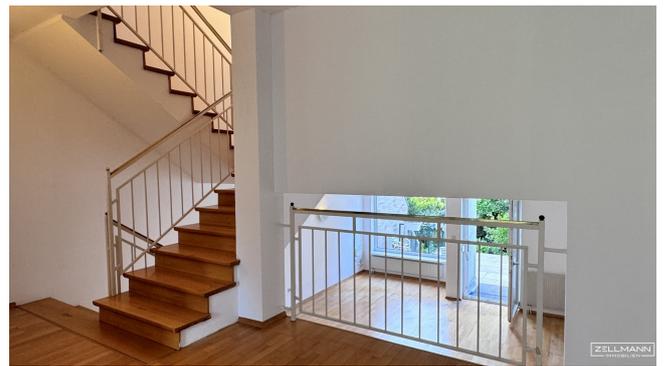
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"







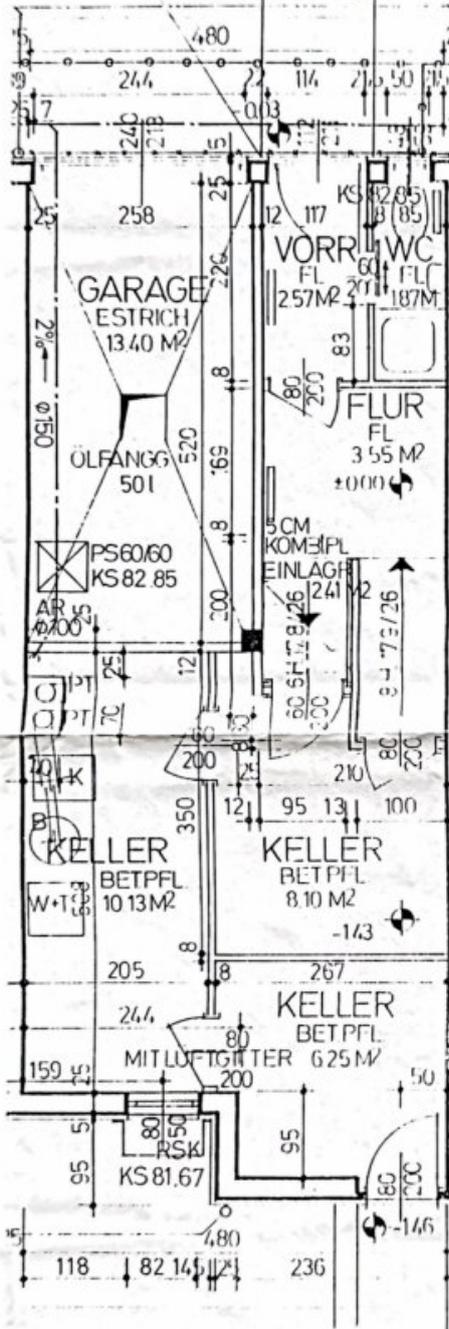




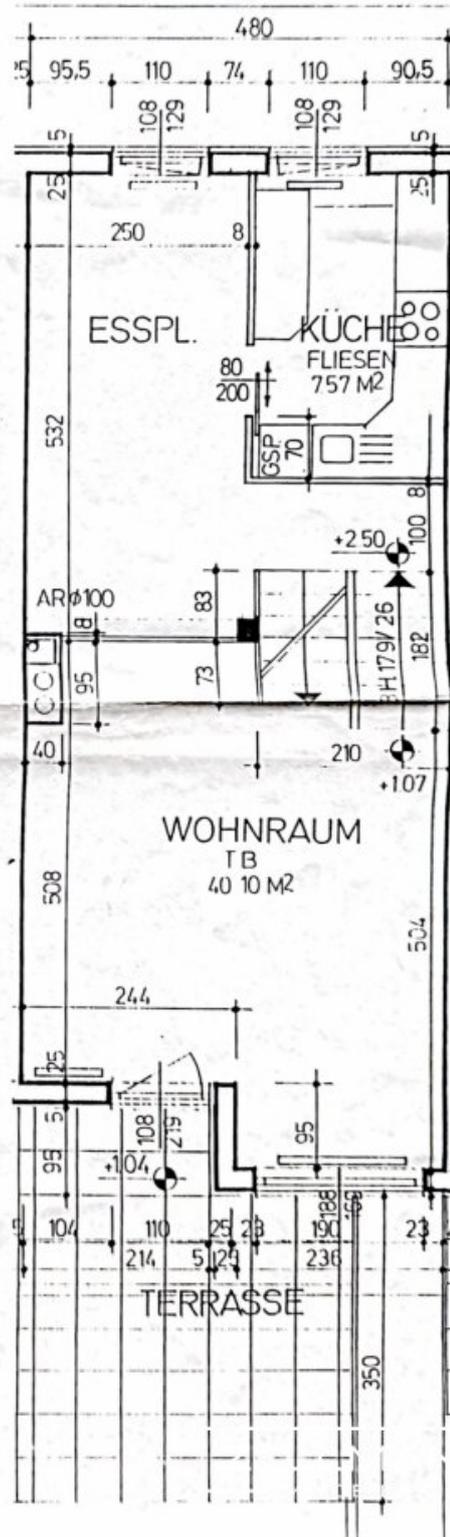
SK
8173

(4)

R
KS



(4)



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und charmante Reihenhaus in Wien-Mauer gelangt zum Verkauf. Es erstreckt sich über 3 Etagen und verfügt über einen ausgebauten Keller mit einer Garage, einer Terrasse und einem lichtdurchfluteten Dachgeschoss. Es wurde im Jahr 1990 erbaut und bietet sechs Wohnräume, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer und Home-Office genutzt werden können. Im Dachgeschoss wurde sogar ein Wasser- und Abwasseranschluss vorbereitet, um für alle Eventualitäten gerüstet zu sein. Besonders beeindruckend ist das Wohn- und Esszimmer mit der modernen Küche, das eine großzügige Fläche von 47 m² bietet. Eine hochwertige DAN Küche wurde im Jahr 2016 zur Gänze erneuert. Diese ist mit Markengeräten, einer Induktionsherdplatte, einem Backofen und sogar einem Dampfgerar ausgestattet. Das macht das Kochen zu einem wahren Vergnügen! Ein weiteres Highlight ist das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Über diesen an der Küche und dem Esszimmer angrenzenden Raum, gelangt man auf die im Jahr 2019 erneuerte Terrasse. Das ermöglicht es, draußen zu essen, zu entspannen und die frische Luft zu genießen.

Im ersten Stock befindet sich ein großzügig angelegtes Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC und zwei Waschbecken. Drei weitere Zimmer befinden sich in diesem Stock, die sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer bzw. Büro eignen. Im obersten Stockwerk befindet sich ein lichtdurchflutetes Zimmer, das sich ebenso als weiteres Schlafzimmer eignet, oder auch als Hobbyraum, Wohnzimmer oder als kleinen Wellnessbereich. Nicht zu vergessen sind die Dachflächenfenster von Velux, die im Jahr 2021 eingebaut wurden und mit Außenjalousien ausgestattet sind. Durch die Vorbereitung eines Wasser- und Abwasseranschlusses eignet sich dieser Raum mit einer besonderen Atmosphäre auch als Wellness Oase!

Insgesamt ist dieses gemütliche Familienparadies mit ihren drei Etagen, dem voll unterkellerten Raum, dem lichtdurchfluteten Dachgeschoss, der Terrasse und dem verträumten Garten ein großartiges Zuhause. Es bietet Ihnen viel Platz, um Ihre Ideen und Träume zu verwirklichen. Im November 2023 wird für die gemeinschaftliche Photovoltaikanlage in Betrieb genommen.

Mauer bei Wien ist vor allem für seine malerische Landschaft und seine ruhige Atmosphäre bekannt. Mauer bietet eine perfekte Kombination aus Stadtleben und Natur, was es zu einem beliebten Wohnort macht. Wenn es um Freizeitmöglichkeiten geht, ist Mauer wirklich vielfältig. Es gibt viele Parks und Grünflächen, wie den Maurer Wald oder den Lainzer Tiergarten, die ideal zum Wandern, Radfahren oder einfach nur zum Entspannen sind. Außerdem gibt es in der Umgebung zahlreiche Weingärten, wo man köstliche lokale Weine probieren kann. Mauer ist auch für seine exzellenten Schulen und Kindergärten bekannt, was es zu einem beliebten Wohnort für Familien macht. Es gibt auch einige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die eine Vielzahl von kulinarischen Köstlichkeiten bieten. Dieses Haus ist nur wenige Gehminuten von der Straßenbahnlinie 60 entfernt und die Buslinie 56B befindet sich wirklich in unmittelbarer Nähe.

Alles in allem ist Mauer ein wunderbarer Ort, um zu leben oder zu besuchen. Es bietet eine perfekte Mischung aus Natur und Gemeinschaft und hat definitiv seinen eigenen einzigartigen Charme. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und Fotos zu.

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap