Prestige-Villa in Wien-Mauer – 15 Zimmer, 3.700 m² Gartenparadies, vielseitig nutzbar -Büro & Wohnen vereinbaren!

Objektnummer: 4356/163

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	550,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	5
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	14.207,60 €
Kaltmiete (netto)	12.916,00 €
Kaltmiete	12.916,00 €
USt.:	1.291,60 €

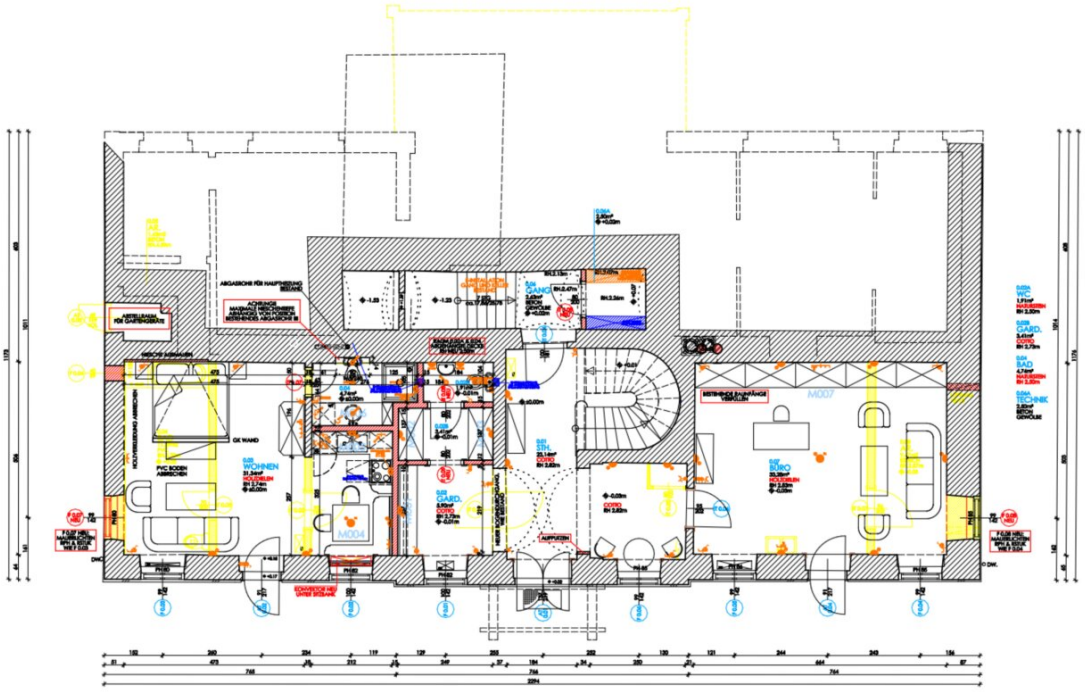
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

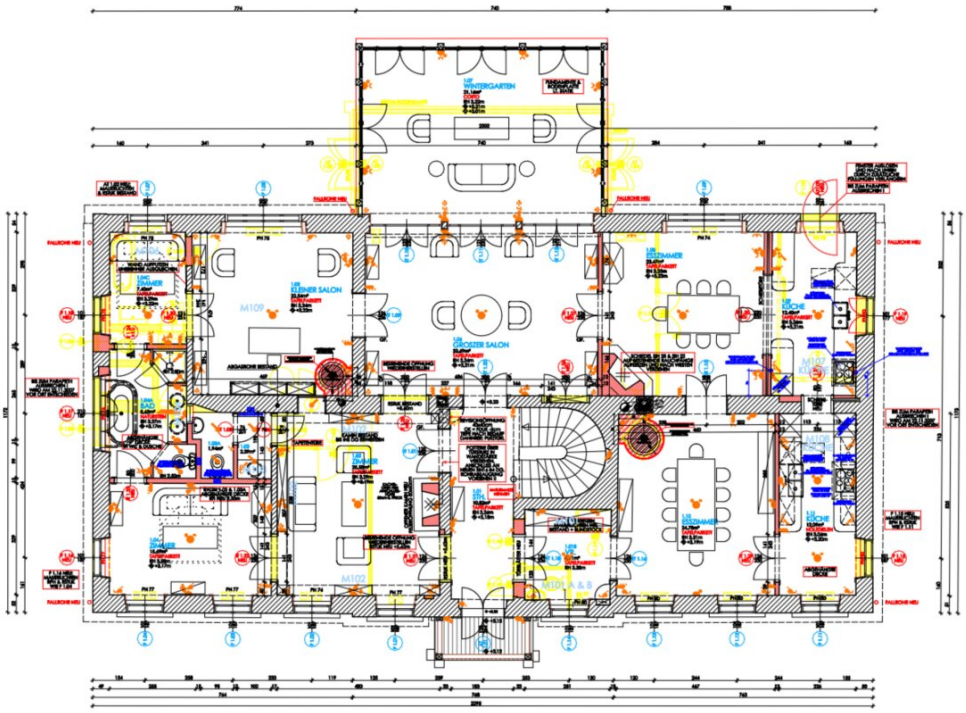
Ihr Ansprechpartner

Mag. Andrea Fritsch

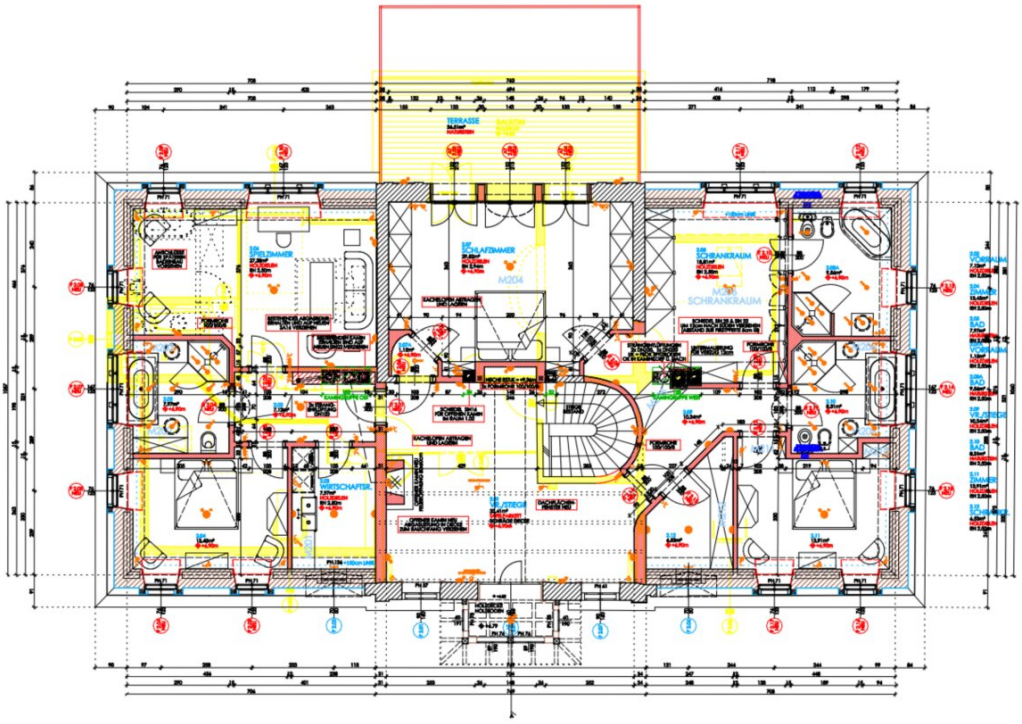
Erdgeschoß

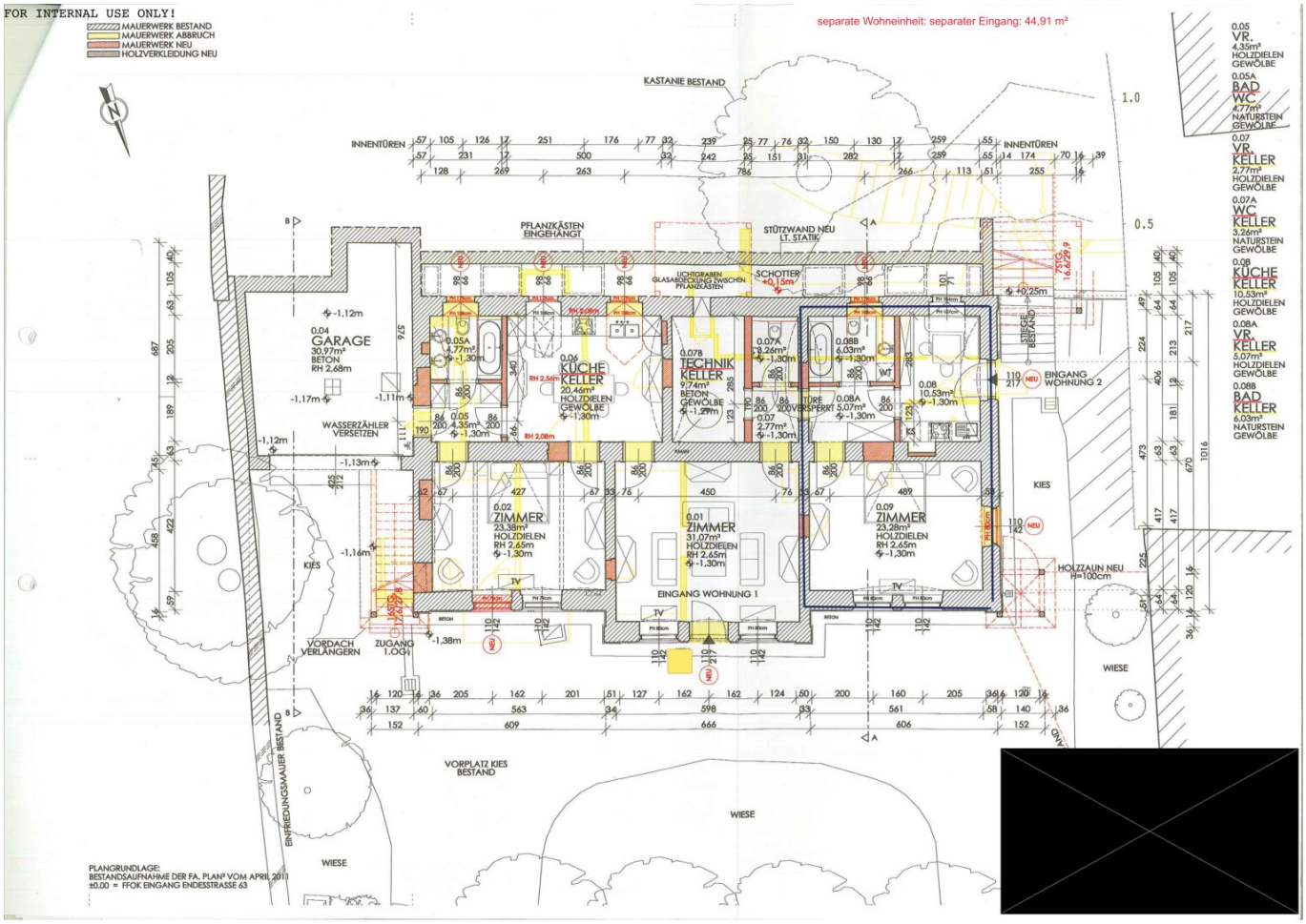


1. Obergeschoß



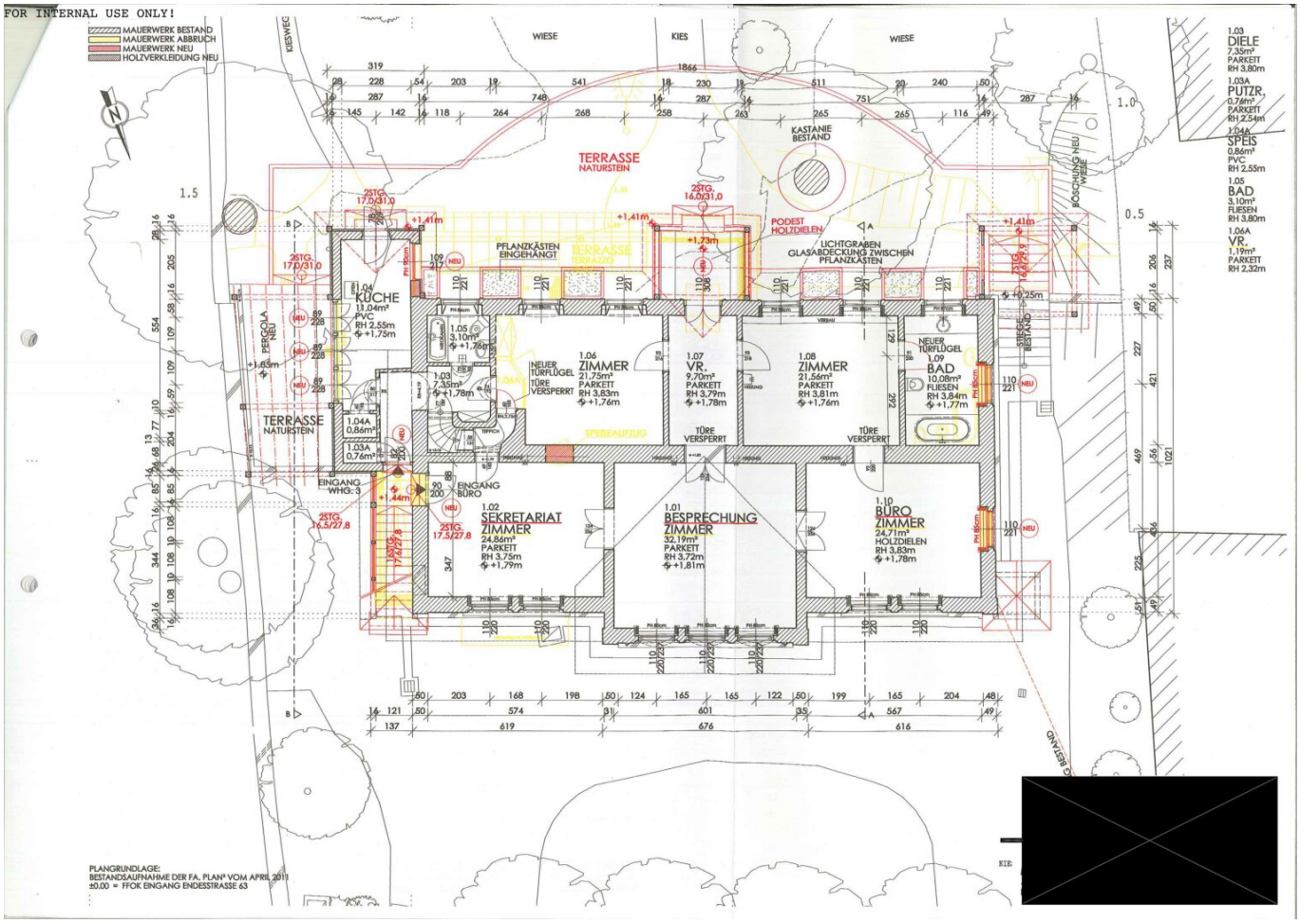
2. Obergeschoß




FOR INTERNAL USE ONLY!
MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU
separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m²
KASTANIE BESTAND
INNENTÜREN
PFLANZKÄSTEN EINGEHÄNGT
STÜTZWAND NEU LT. STATIK
LICHTGRABEN GLASABDECKUNG ZWISCHEN PFLANZKÄSTEN
SCHOTTER +0,15m
0.04 GARAGE 30,97m² BETON RH 2,68m
0.05A 4,77m² -1,30m
0.06 KÜCHE KELLER 20,46m² HOLZDIELEN GEWÖLBE -1,30m
0.07B TECHNIK KELLER 9,74m² BETON GEWÖLBE -1,29m
0.07A 3,26m² -1,30m
0.07 2,77m² -1,30m
0.08B 6,03m² -1,30m
0.08A 5,07m² -1,30m
0.08 10,53m² -1,30m
0.05 4,35m² -1,30m
0.02 ZIMMER 23,38m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
0.01 ZIMMER 31,07m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
0.09 ZIMMER 23,28m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
EINGANG WOHNUNG 1
EINGANG WOHNUNG 2
WASSERZÄHLER VERSETZEN
KIES
VORDACH VERLÄNGERN
ZUGANG LOGH
HOLZZAUN NEU H=100cm
WIESE
VORPLATZ KIES BESTAND
EINFRIEDUNGSMAUER BESTAND
0.05 VR. 4,35m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.05A BAD WC 4,77m² NATURSTEIN GEWÖLBE
0.07 VR. KELLER 2,77m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.07A WC KELLER 3,26m² NATURSTEIN GEWÖLBE
0.08 KÜCHE KELLER 10,53m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.08A VR. KELLER 5,07m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.08B BAD KELLER 6,03m² NATURSTEIN GEWÖLBE
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN² VOM APRIL 2011
±0,00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

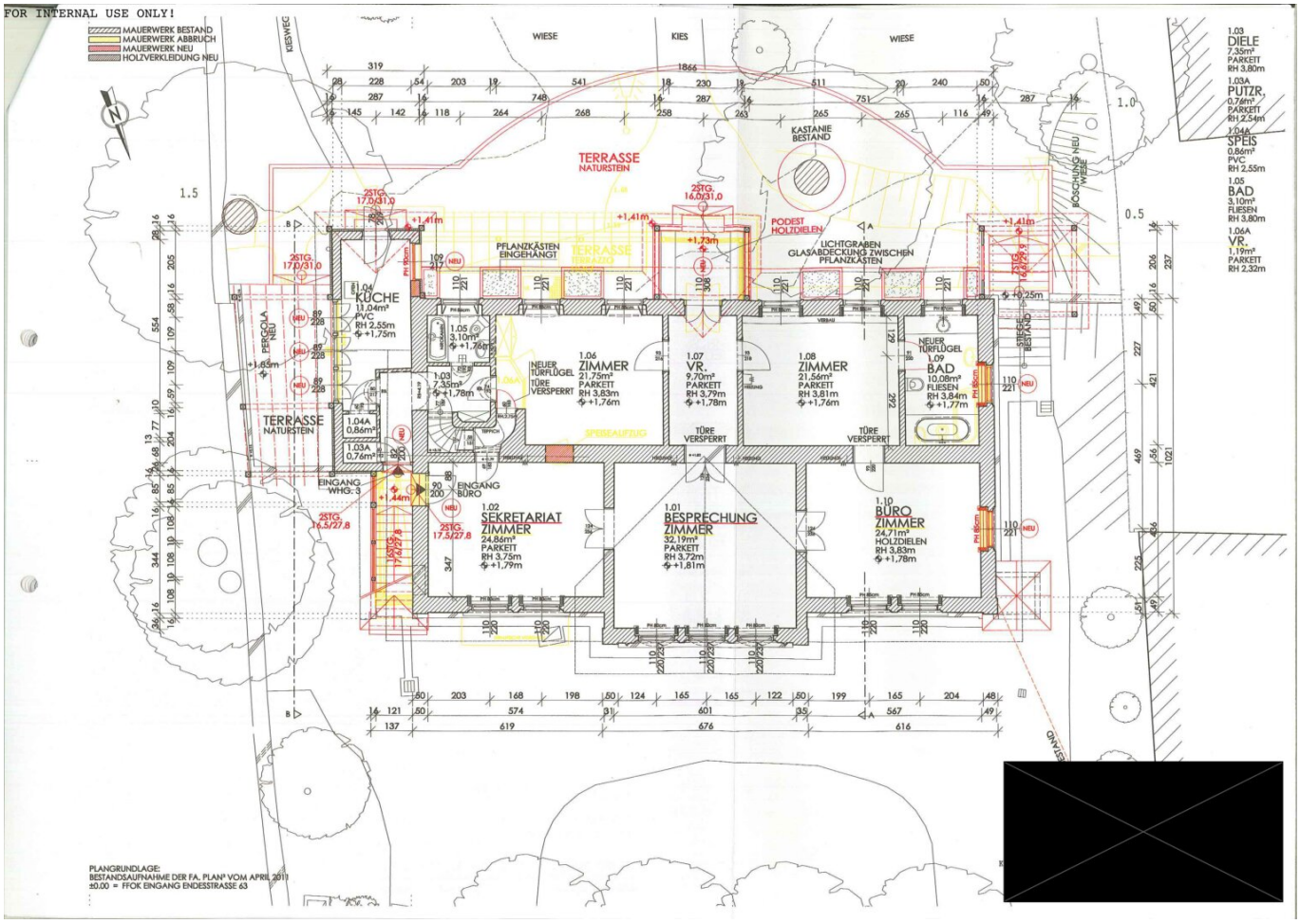
[redacted]

FOR INTERNAL USE ONLY!



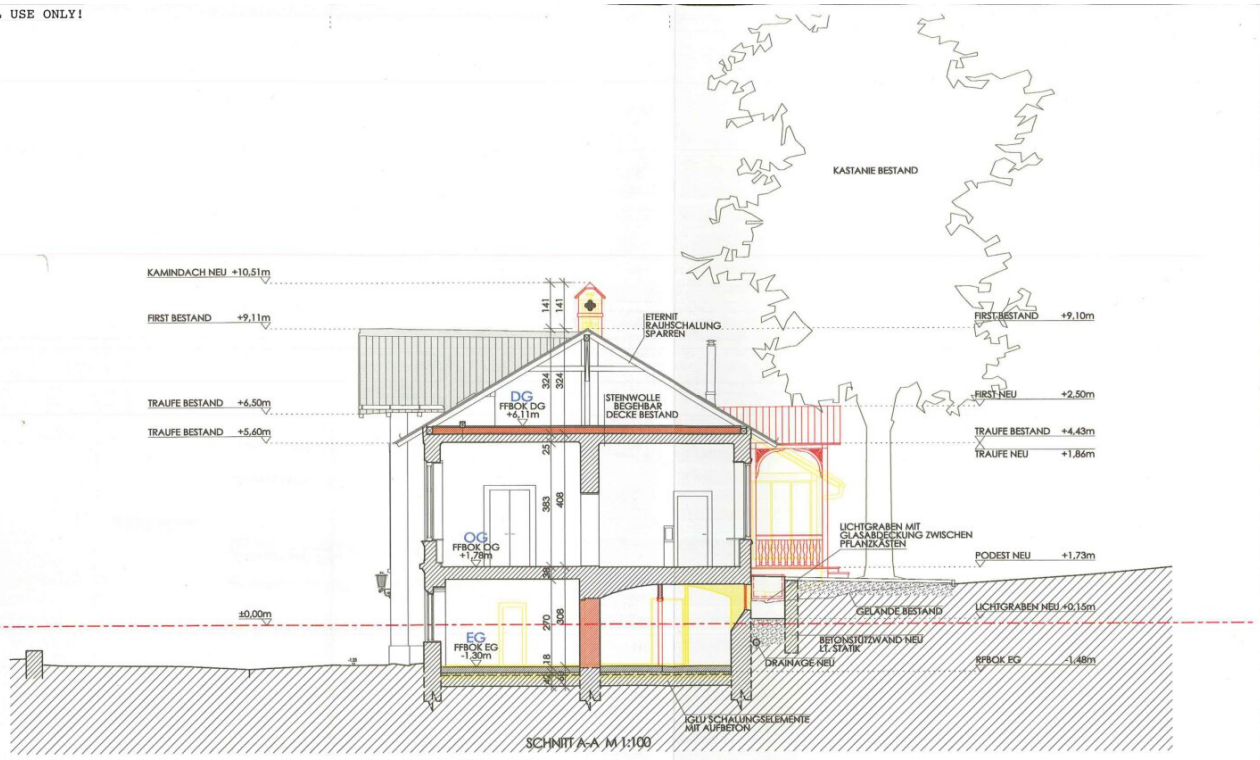
[redacted]

FOR INTERNAL USE ONLY!



[redacted]

FOR INTERNAL USE ONLY!

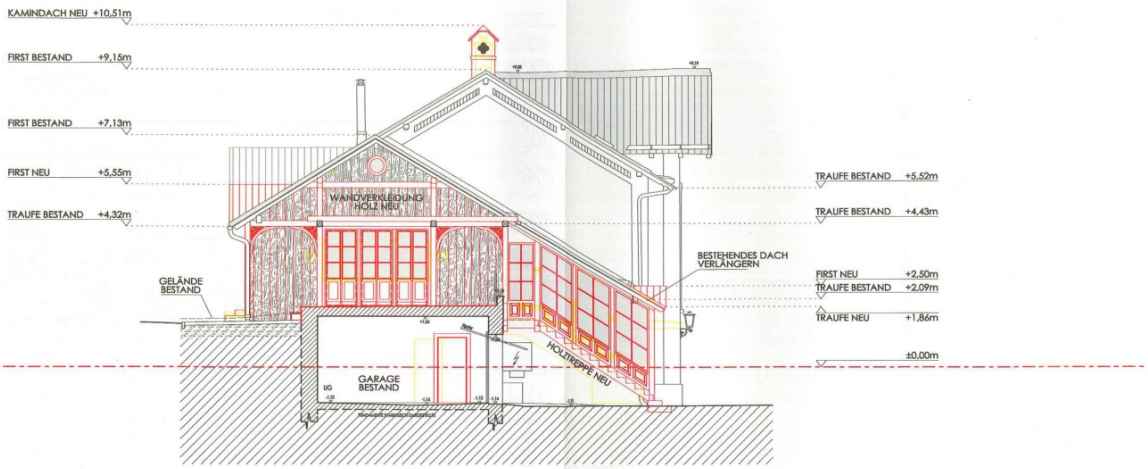


SCHNITT A-A M 1:100

[redacted]

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLANP VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

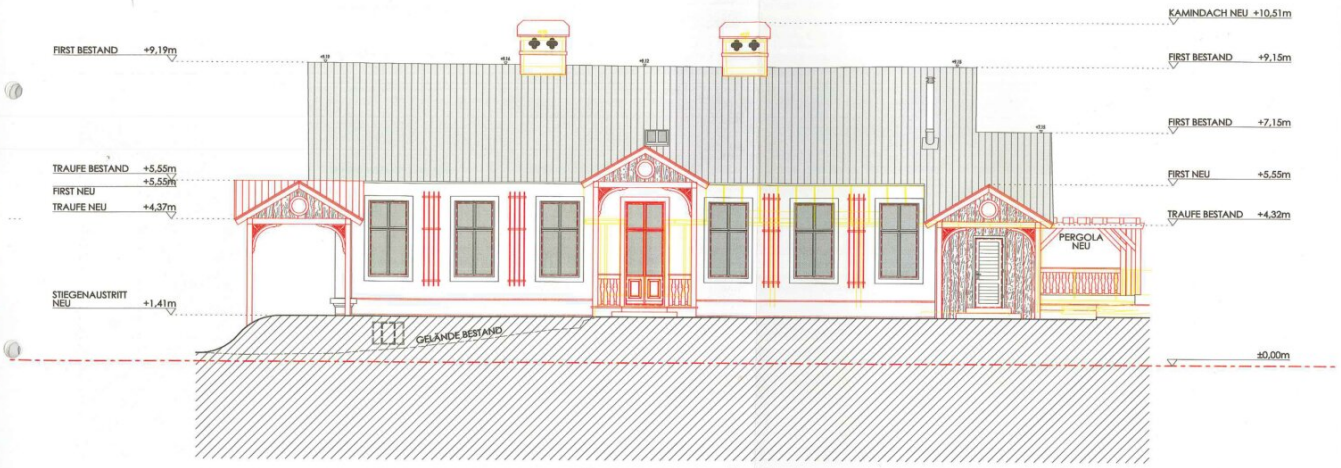
FOR INTERNAL USE ONLY!



SCHNITT B-B M 1:100

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN³ VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

FOR INTERNAL USE ONLY!



SÜDANSICHT M 1:100

[redacted]

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN³ VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

FOR INTERNAL USE ONLY!

NORDANSICHT M 1:100

[redacted]

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN² VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

Bereich	Raum	m²
OG.01	Wintergarten	37,52
OG.02	Salon	32,97
OG.03	Esszimmer	24,61
OG.04	Küche/Esszimmer	11,19
OG.05	Küche	12,07
OG.06	Esszimmer/Küche2	24,80
OG.07	Vorraum	6,71
OG.08	Vorraum/Stiege	10,48
OG.09	Salon/Zimmer	25,59
OG.10	Zimmer	15,73
OG.11	WC	4,53
OG.12	Bad	8,60
OG.13	Nebenraum	7,39
OG.14	Salon/Zimmer2	22,50
Summen		244,69

EG.01	Wohnen/Küche	32,88
EG.02	Bad	3,09
EG.03	WC	3,32
EG.04	Zimmer	11,83
EG.05	Vorraum/Stiege	17,39
EG.06	Büro/Zimmer	33,20
Summen		101,72

DG.01	Elternschalfzimmer	31,41
DG.02	Schrankraum	19,18
DG.03	Bad 1	10,44
DG.04	Bad 2	7,84
DG.05	Zimmer/Dachboden1	15,73
DG.06	Zimmer/Dachboden2	6,85
DG.07	Vorraum	11,49
DG.08	Vorraum/Stiege	33,05
DG.09	Zimme/Küche	8,34
DG.10	Zimmer	14,41
DG.11	Bad3	8,23
DG.12	Vorraum2	6,41
DG.13	Spielzimmer	29,12
Summen		202,50

Gesamt **548,91**

Objektbeschreibung

? Adresse: 1230 Wien – Mauer

? Objekttyp: Villa (privat oder gewerblich nutzbar Büro & Wohnen)

? Wohnfläche: ca. 600m²

? Grundstück: ca. 3.700 m²

? Zimmer: 15 (davon 6–8 Schlafzimmer)

? Bäder: 5

? Stellplätze: 2 Garagen + 8–10 Außenstellplätze

? Einliegerwohnung: Ja

Gewerblich und residential

Bitte beachten Sie, dass bei einer gewerblichen Anmietung ein Erfolgshonorar lt ImmoblienmaklerVO 1996 anfällt und die Umsatzsteuer 20 % beträgt.

Highlights auf einen Blick

- Historische Villa aus dem 19. Jahrhundert – generalsaniert und top gepflegt
- Großzügige 15 Zimmer auf 3 Ebenen
- Separate Einliegerwohnung für Gäste oder Personal
- Repräsentative Salons, Wintergarten, Kaminzimmer
- Sauna, hochwertige Maßküchen, offene Kamine
- Traumhaft angelegter Garten mit altem Baumbestand & Obstgarten
- Modernste Haustechnik: BUS-System, Wärmepumpe, Alarmanlage
- Absolute Grünruhelage in Wien-Mauer – perfekte Anbindung in die City

Objektbeschreibung

Diese zwischen 1850 und 1875 erbaute Villa wurde aufwendig generalsaniert und verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Ob als exklusive Familienresidenz, Firmensitz oder Praxis – das Anwesen erfüllt höchste Ansprüche an Raum, Stil und Flexibilität.

Die **Wohnfläche von rund 549 m²** verteilt sich auf drei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 101,7 m²)

- Vorraum, Garderobe
- Großes Büro/Zimmer
- Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und WC

Obergeschoss (ca. 244,6 m²)

- Wintergarten
- Großer & kleiner Salon
- Zwei Esszimmer & zwei Küchen
- Kaminzimmer
- Zwei weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC
- Ausgang zu Garten & Terrasse

Dachgeschoss (ca. 202,5 m²)

- Galerie mit offenem Kamin
- Elternschlafzimmer mit Terrasse, Garderobe & Schrankraum
- Drei Bäder, Sauna

- Mehrere Schlafzimmer & Arbeitszimmer
- Wirtschaftsraum

Ausstattung

- Parkett-, Travertin- & Fliesenböden
- Zwei hochwertige Maßküchen
- Kamin & große Flügeltüren
- BUS-Haustechnik, Wärmepumpe (Heizen/Kühlen), Alarmanlage
- Elektrische Dachflächenfenster, Außenrollos & Markisen
- Zwei Garagen + 8–10 PKW-Stellplätze
- Elektrisches Einfahrtstor
- Garten mit Springbrunnen, Weinreben & Obstbäumen
- Sehr großer Outdoorpool und Poolhaus

Lage

Mauer im 23. Bezirk Wien-Liesing zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens:

- **Grünruhelage:** Nähe Bruno-Morpurgo-Park, Maurer Wald, Wotrubakirche
- **Infrastruktur:** Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken fußläufig erreichbar
- **Anbindung:** Buslinien 56A, 58A, 60A, Straßenbahn 60, S-Bahnhof Atzgersdorf – schnelle City-Anbindung

Kontakt

Für Besichtigungen:

Bruno Franz

? +43 664 3553 790

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap