

**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 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	5
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * 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



Bruno Franz





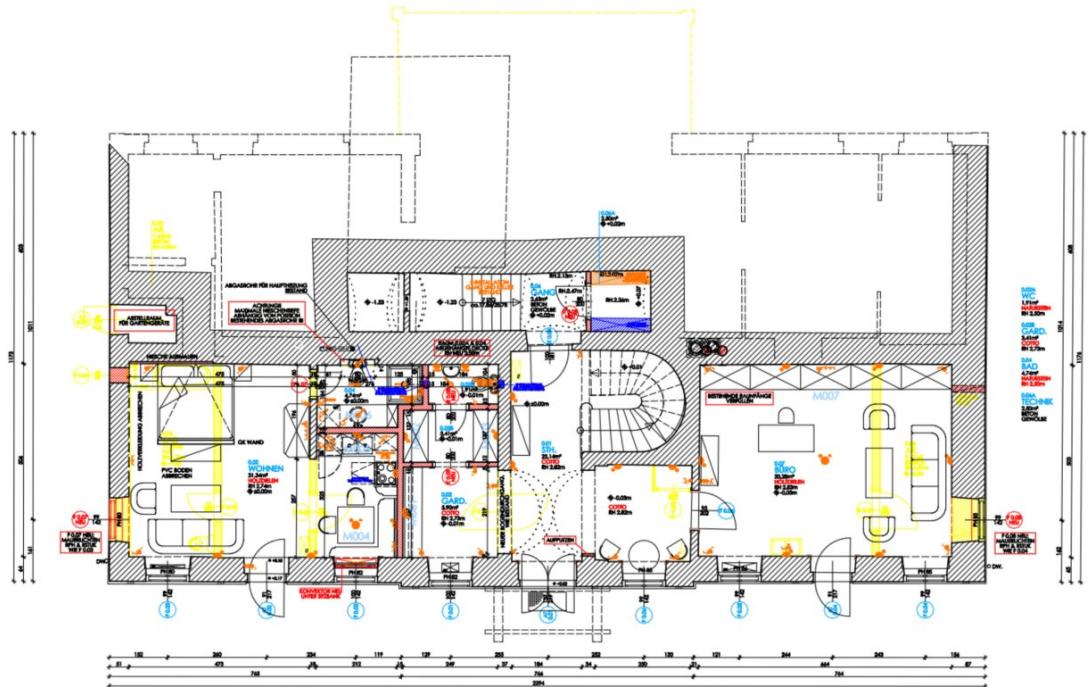




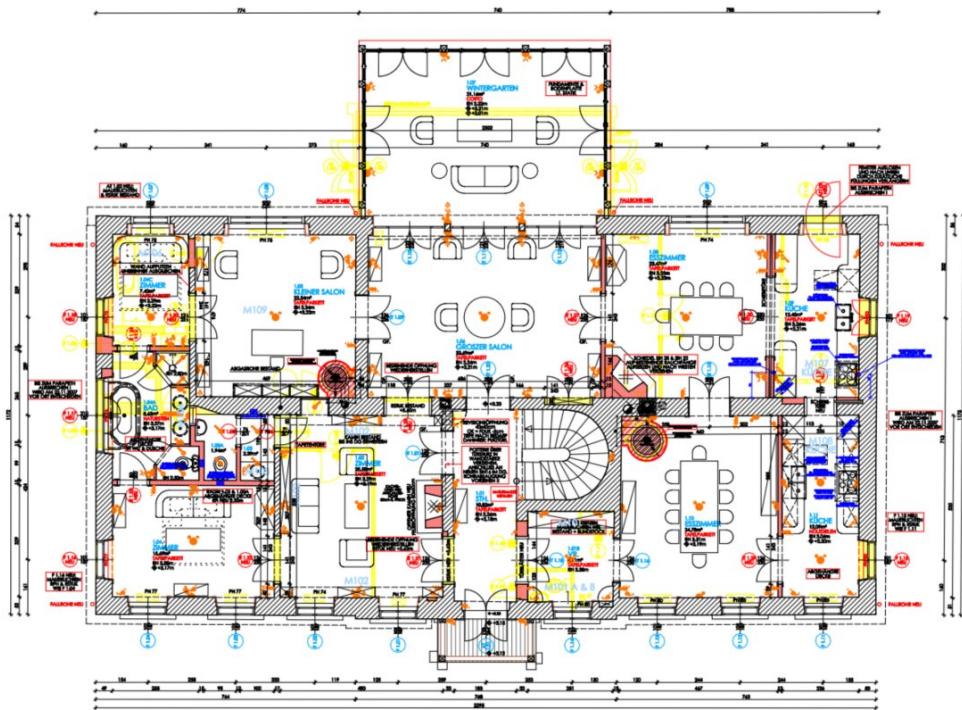




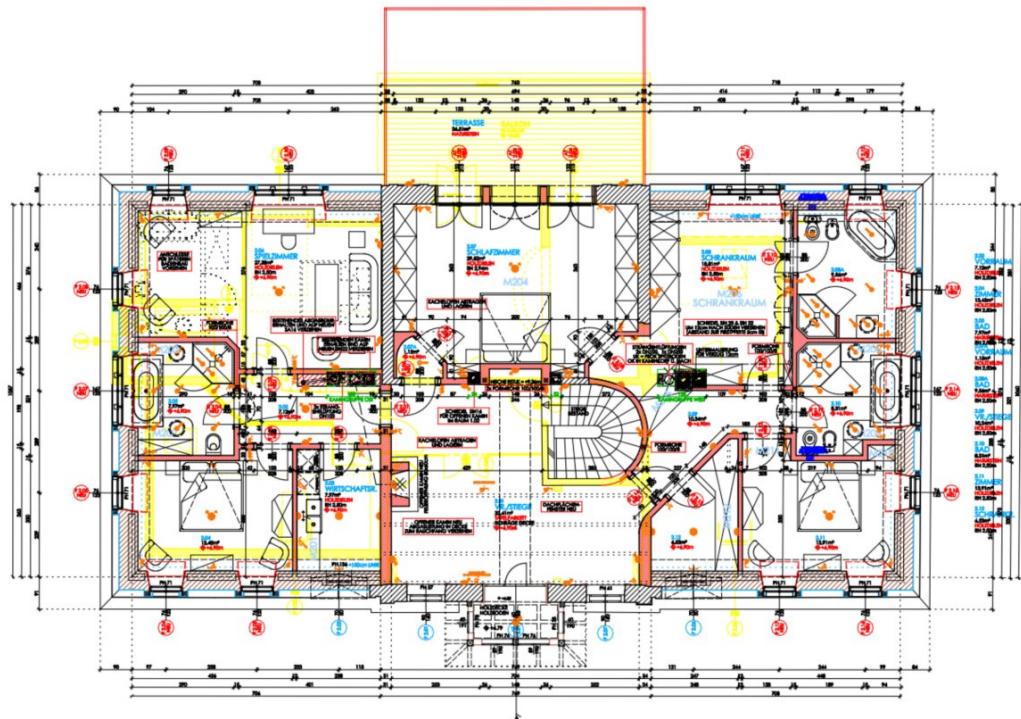
Erdgeschoß



1. Obergeschoß

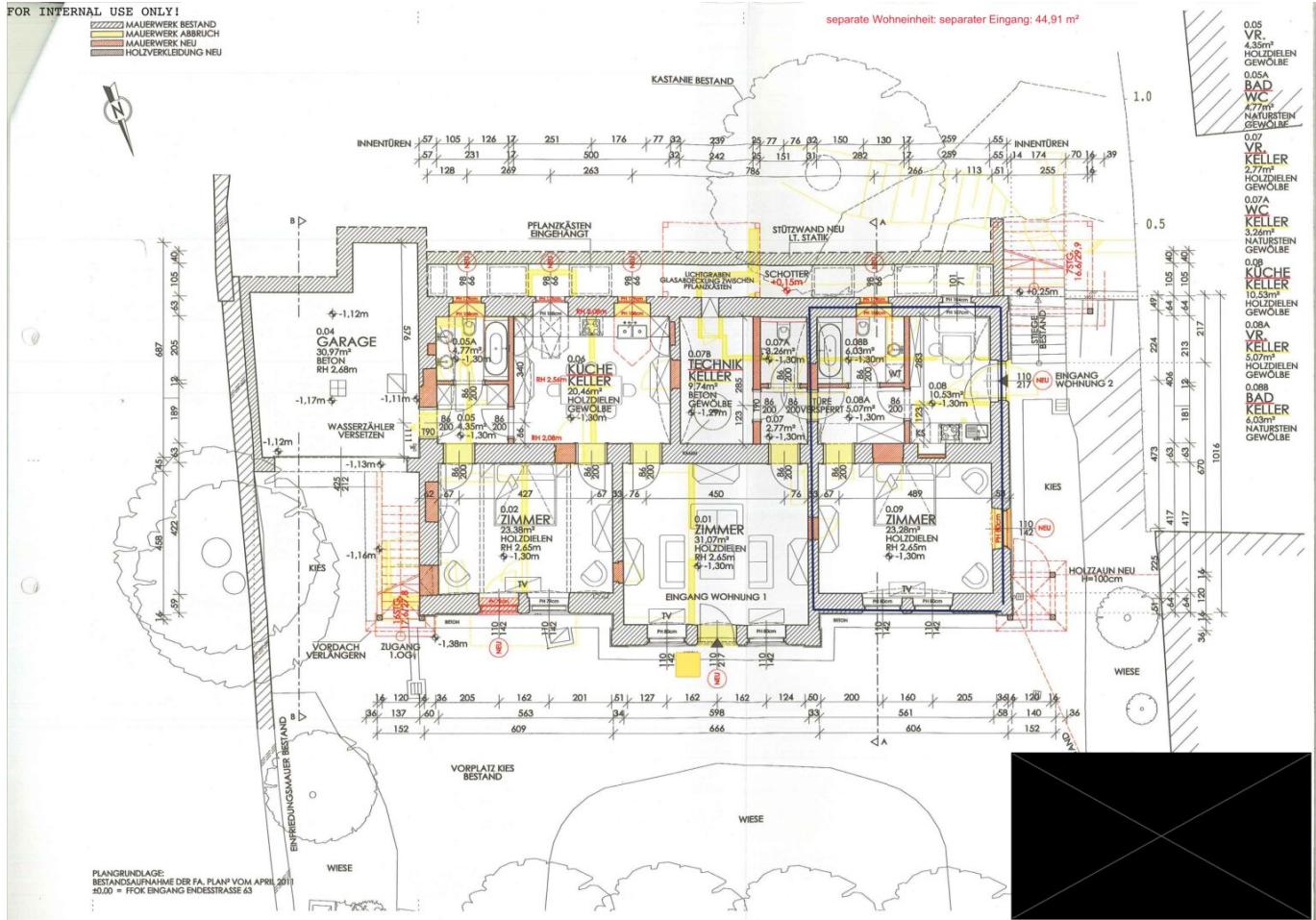


2. Obergeschoß



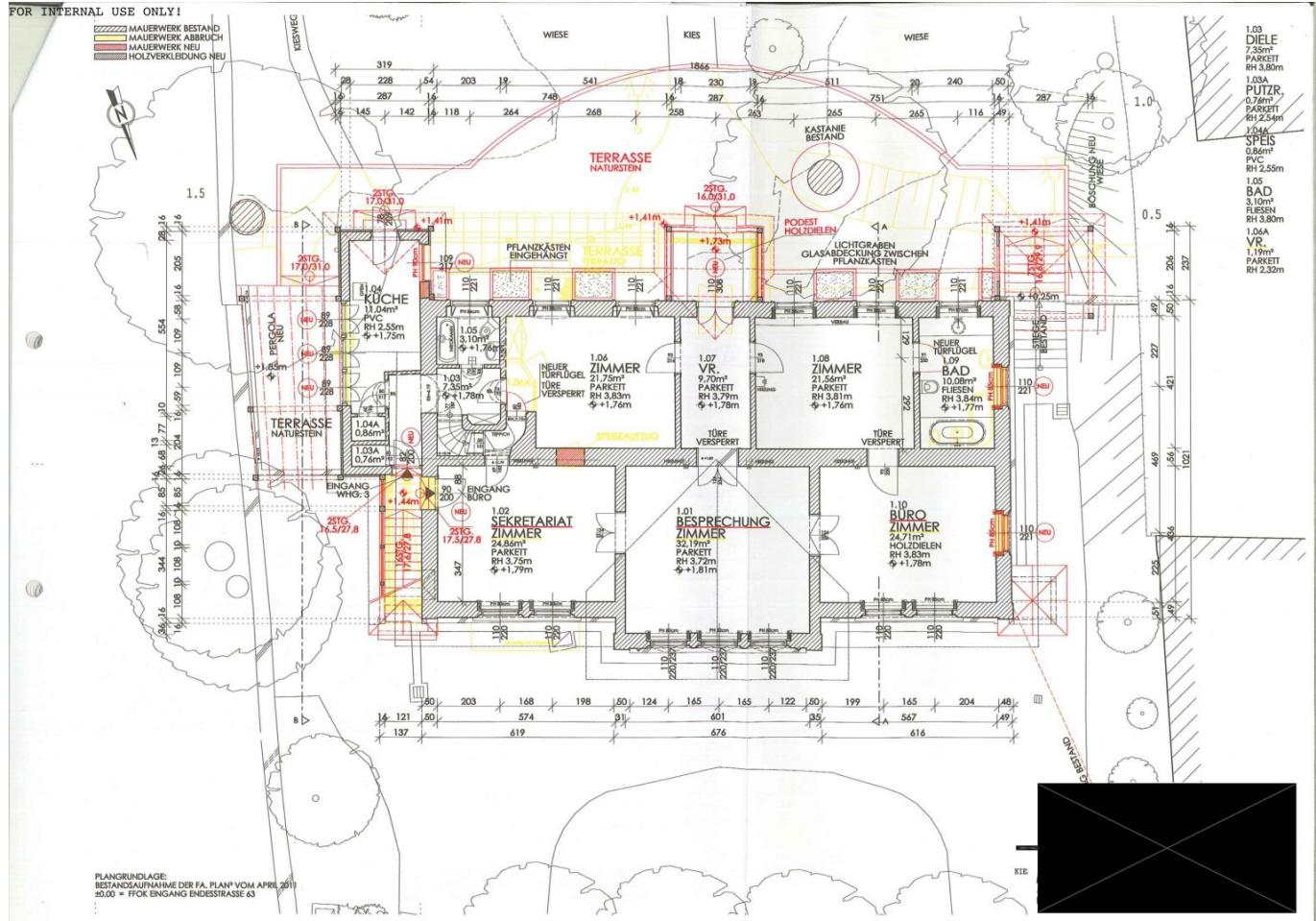
FOR INTERNAL USE ONLY!

MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU



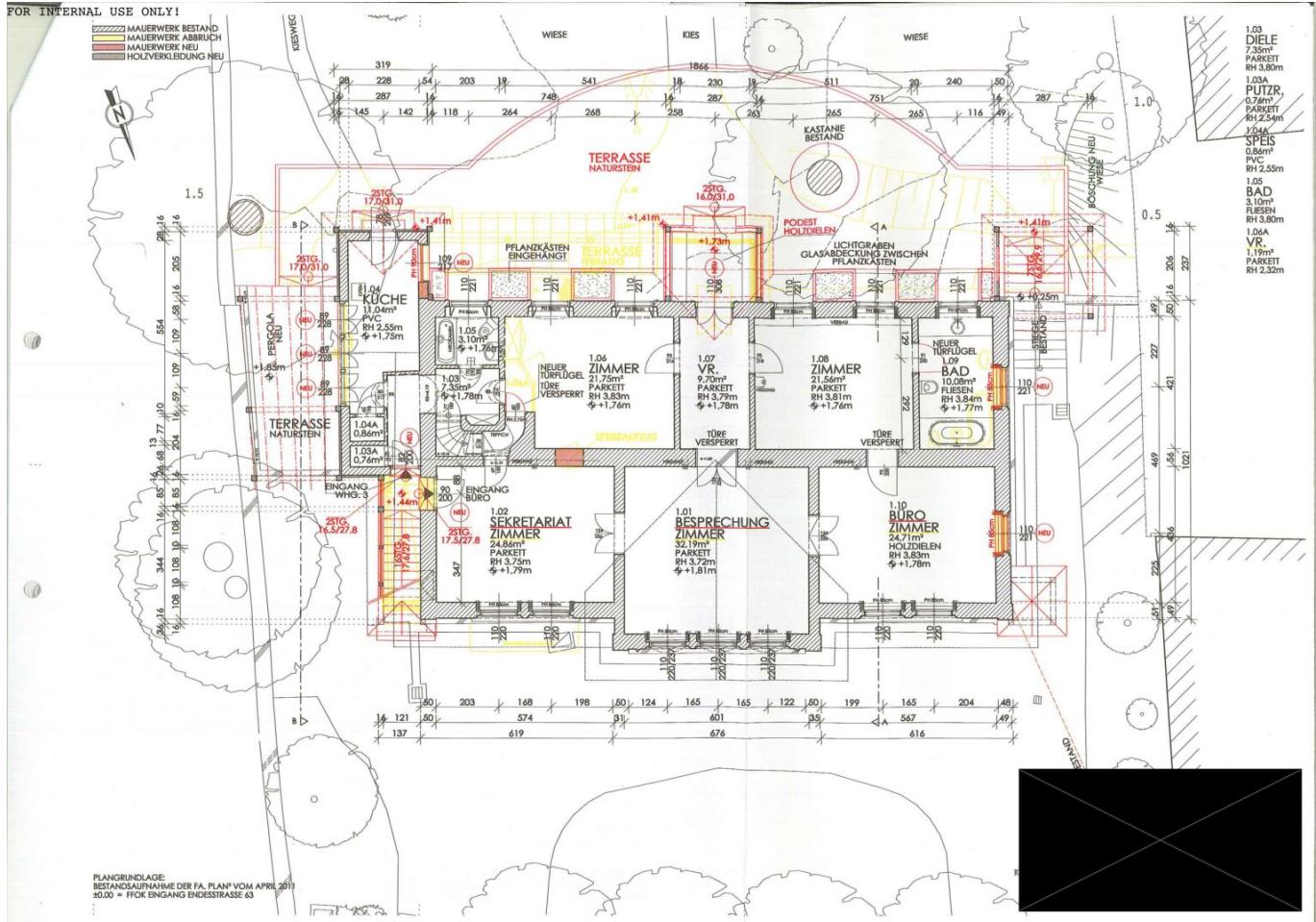
FOR INTERNAL USE ONLY!

MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU

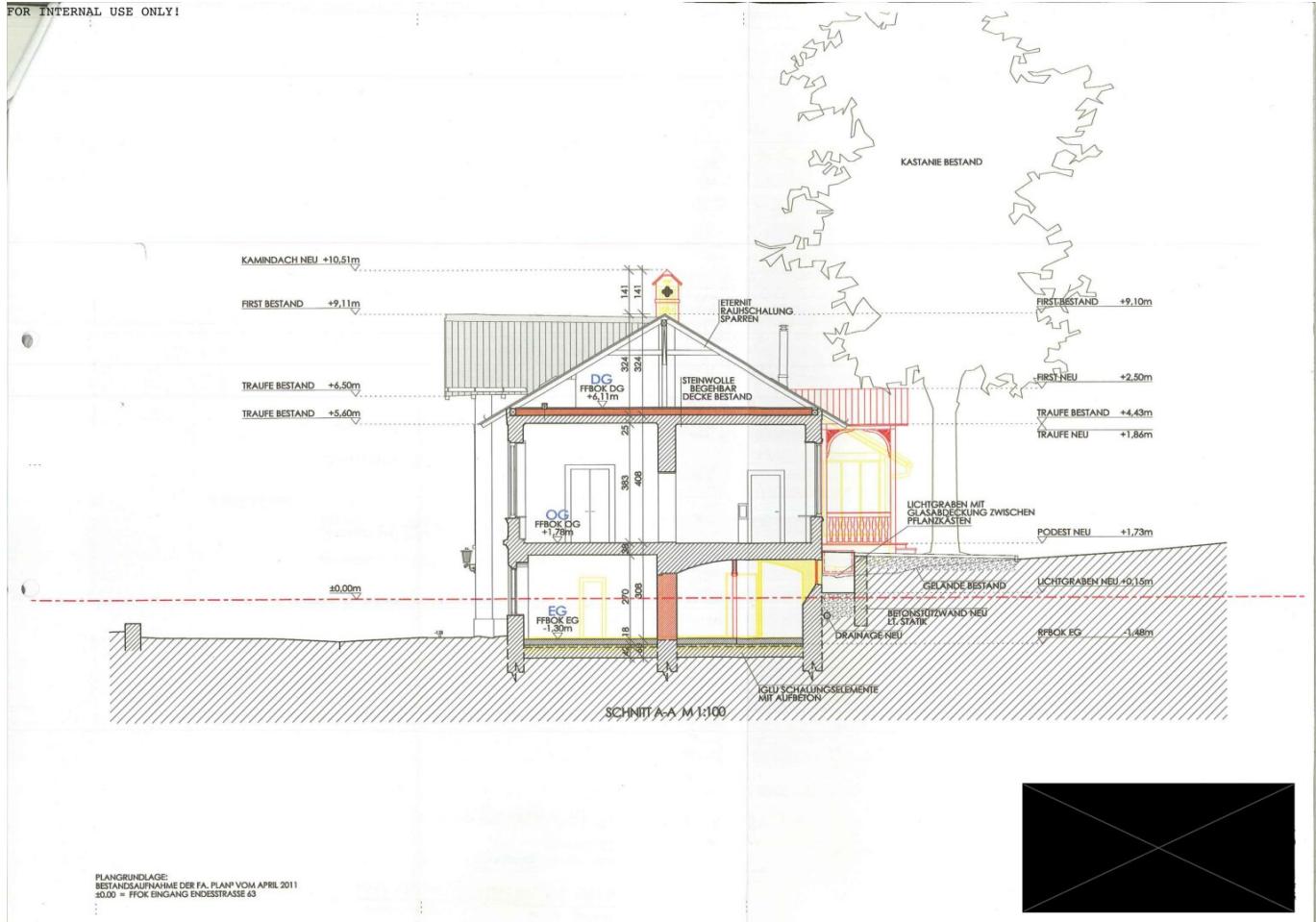


FOR INTERNAL USE ONLY!

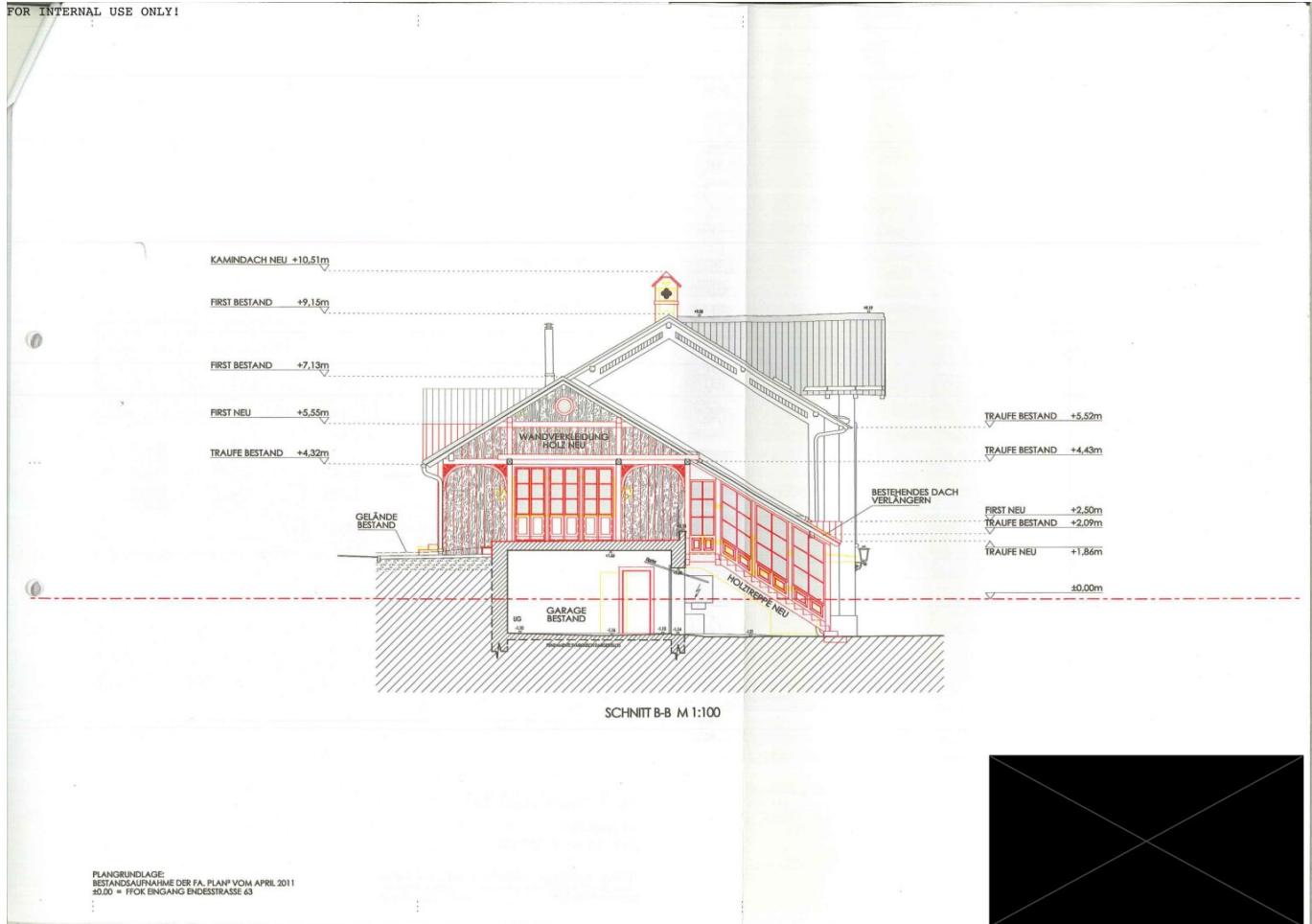
MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU



FOR INTERNAL USE ONLY!



FOR INTERNAL USE ONLY!



FOR INTERNAL USE ONLY!



FOR INTERNAL USE ONLY!



Bereich	Raum	m ²
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

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**

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

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 ImmobilienmaklerVO 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, Außenrolllos & 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, Wotruba Kirche
- **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