

**? Eigentumswohnung in Mauer – Geräumiges
Familienzuhause in beliebter Lage | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23470

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,18 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,41 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	166,79 €
USt.:	19,01 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

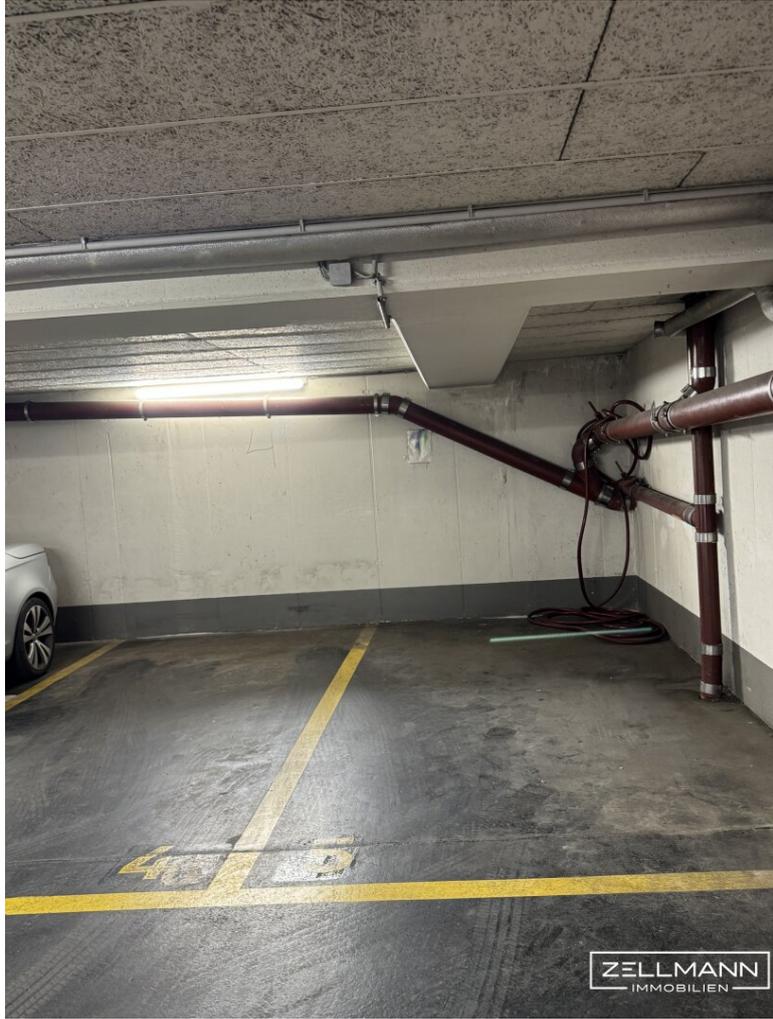




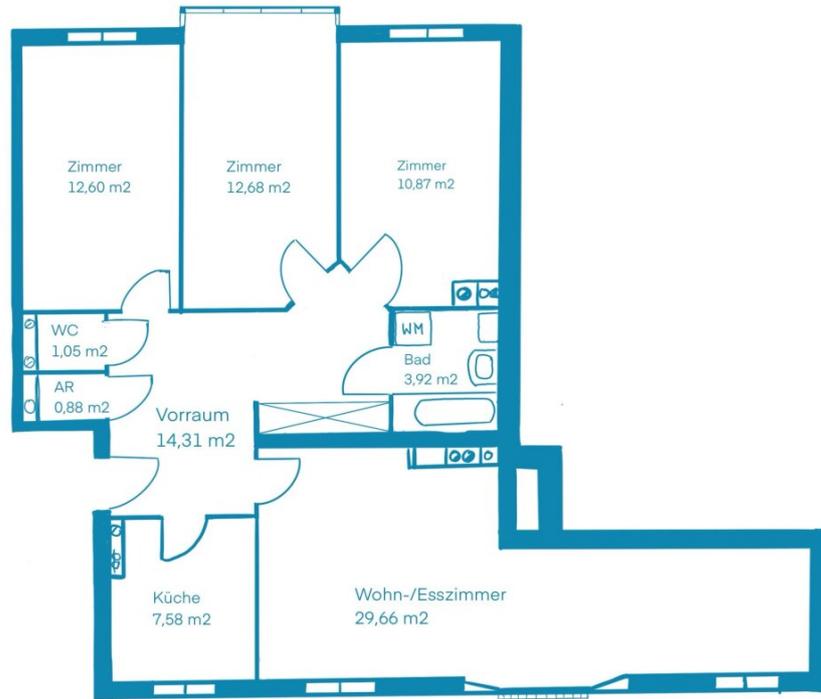












Objektbeschreibung

Leben in Mauer – großzügige 4 Zimmer Eigentumswohnung mit perfektem Grundriss

Diese rund **93 m² große Eigentumswohnung** befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in absoluter **Ruhelage mitten in Mauer**. Sie überzeugt durch ihre **klare Raumaufteilung, hellen Räume** und den gepflegten Zustand – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer.

Der zentrale **Wohn-Essbereich** bietet ausreichend Platz für eine offene Küche, einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus betritt man alle weiteren Räume auf kurzem Weg.

Besonders hervorzuheben: **Alle drei Schlafzimmer liegen westseitig** und sind **absolut ruhig** – perfekt für erholsames Schlafen, konzentriertes Arbeiten oder individuelle Rückzugsbereiche. Dank der Ausrichtung genießt man hier ab dem Nachmittag bis in die Abendstunden **warmes Sonnenlicht**.

Ein gepflegtes **Badezimmer mit Wanne**, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie ein zugehöriges Kellerabteil ergänzen das Raumangebot. Die Wohnung wurde 2025 frisch ausgemalt und mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Ein **Tiefgaragenplatz im Eigentum** ist ebenfalls inkludiert und rundet das komfortable Gesamtbild ab.

Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 93 m²
- **Zimmer:** 4
- **Stockwerk:** 1. OG mit Lift
- **Baujahr:** ca. 1995
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Radiatoren
- **Zustand:** sehr gepflegt, zuletzt 2025 saniert (Böden & Anstrich)
- **Kellerabteil:** vorhanden

- **Garage:** Tiefgaragenplatz inkludiert
- **Freifläche:** keine

Highlights

- **Toplage mitten in Mauer** – grün, ruhig und zentral
- **Drei ruhige Schlafzimmer mit Westausrichtung**
- Großzügiger Wohn-Essbereich
- Gepflegter Zustand mit aktuellen Sanierungen
- Badezimmer mit Dusche & separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Lift im Haus
- Tiefgaragenplatz & Kellerabteil
- Beste Infrastruktur in fußläufiger Nähe

Lagebeschreibung – Leben im Herzen von Mauer

Mauer gehört zu den charmantesten Wohngegenden Wiens: historisch gewachsen, grün, ruhig und mit hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt **mitten im Zentrum dieses begehrten Stadtteils**, umgeben von kleinen Geschäften, Bäckereien, Cafés und allem, was man im Alltag benötigt. Der **Maurer Hauptplatz** ist nur wenige Schritte entfernt.

Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in direkter Umgebung vorhanden. Die **öffentliche Anbindung** mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof Liesing ermöglicht eine schnelle Verbindung in die City.

In nur wenigen Minuten erreicht man außerdem weitläufige **Erholungsgebiete wie den Maurer Wald oder den Lainzer Tiergarten** – ideal zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Auftanken.

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](#)

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap