Ruhige Gartenoase und enorme Raumhöhe mitten in Mauer - trotz zentraler Lage | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23662

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,50 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN

ZELLMANN

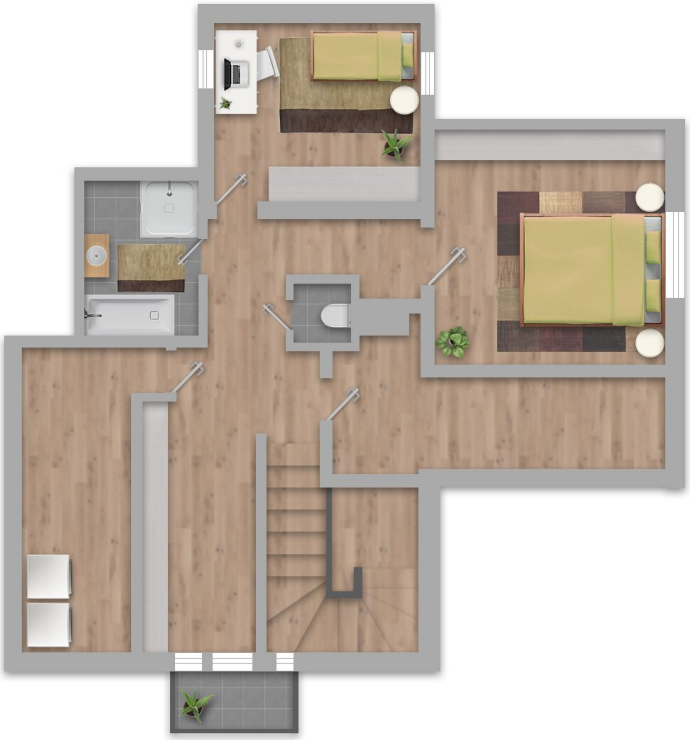
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem, äußerst ruhig gelegenem Garten und Pool in Wien-Mauer – Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort

Objektart: Einfamilienhaus

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.067 m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

WCs: 2

Historischer Charme & Moderne vereint

Dieses einzigartige Einfamilienhaus verbindet den zeitlosen Charme eines historischen Gebäudes mit modernstem Wohnkomfort. Das Ursprungshaus aus dem Jahr 1889 wurde im Jahr 2006 umfassend und aufwendig saniert, sodass es heutigen Wohnansprüchen in puncto Energieeffizienz, Komfort und Ästhetik voll entspricht. Hochwertige Materialien, liebevolle Details und eine durchdachte Raumgestaltung machen dieses Haus zu einer besonderen Rarität in bester Lage von Wien-Mauer.

Durchdachte Raumaufteilung & Wohnkomfort

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit einem angenehmen Wohnambiente.

Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich mit viel Stauraum
- Offener Essbereich mit Kamin, der für eine warme Atmosphäre sorgt
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Miele- und Gaggenau-Geräten
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse

- Zwei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Toilette
- Infrarotkabine für entspannte Wellness-Momente

Obergeschoss

- Großzügige Galerie mit Einbauschränken und Zugang zum Balkon
- Zwei helle Schlafzimmer mit viel Gestaltungsspielraum
- Badezimmer mit Wanne und Tageslicht
- Separate Toilette

Ruhige Oase trotz zentraler Lage

Obwohl sich das Haus an einer gut angebundenen Straße befindet, überrascht es mit einer beeindruckenden Ruhe – sowohl im Innenbereich als auch im Garten. Die durchdachte Bauweise, hochwertige Fensterkonstruktion und die geschützte Lage des Gartens auf der Rückseite sorgen dafür, dass vom Stadttrubel nichts zu hören ist.

Der Garten ist eine wahre Ruheoase: uneinsehbar, sonnig und liebevoll gepflegt – ideal für entspannte Stunden am Pool, sonnige Nachmittage mit der Familie oder gemütliche Abende mit Freunden.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer besonders **zentralen Lage**: In wenigen Minuten erreichen Sie **alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs** – Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Banken u. v. m. Die **Straßenbahnlinie 60**(direkt zur U4 Hietzing) sowie mehrere Buslinien sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Kombination aus **ausgezeichneter Infrastruktur und überraschender Ruhe** ist in Wien-Mauer eine Seltenheit – und macht dieses Haus zu einer besonders attraktiven Wohnlösung für Stadtmenschen mit Sinn für Privatsphäre und Natur.

Wunderschöner Garten mit beheiztem Pool & Terrasse

Das über 1.000 m² große Grundstück bietet eine idyllische Rückzugsoase mit viel Privatsphäre. Der weitläufige Garten ist perfekt gepflegt und lädt zum Verweilen im Grünen

ein.

Gerade jetzt, wo die Tage länger werden und der Sommer näher rückt, entfalten Garten und Pool ihre volle Bedeutung. Ob gemütliches Frühstück auf der sonnigen Terrasse, entspannte Nachmittage am Pool oder gesellige Grillabende mit Freunden – dieses Zuhause wird in der warmen Jahreszeit zum echten Wohlfühlparadies.

? **Highlights des Außenbereichs:**

- Beheizbarer Pool (4 × 7 m) mit Wärmepumpe & Filteranlage
- Großzügige Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise
- Gepflegter Garten mit automatischem Bewässerungssystem
- Drei Stellplätze auf dem Grundstück
- neu überdecktes Aludach

Weitere Highlights der Immobilie

? Massivbauweise mit hochwertiger Sanierung im Jahr 2006

? Moderne Gas-Zentralheizung

? Zwei Speckstein-Kamine & ein Schwedenofen

? Doppelverglaste Holzfenster, 3-fach verglast

? Solaranlage für umweltfreundliche Poolbeheizung

Wien-Mauer – Die perfekte Kombination aus Natur & Stadt

Die Lage dieses Hauses ist einzigartig und zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Mauer im 23. Bezirk vereint idyllische Ruhe, grüne Landschaften und beste Infrastruktur – ideal für Familien, Naturliebhaber und Genießer.

? **Weinkultur & Heurigen-Tradition**

Mauer ist bekannt für seine zahlreichen traditionellen Heurigen, wie den beliebten Heurigen Edlmoser. Hier genießt man erstklassige Wiener Weine in gemütlicher Atmosphäre.

? **Maurer Wald – Paradies für Sportler & Naturliebhaber**

Direkt vor der Haustür beginnt der Maurer Wald, ein wahres Naturparadies mit Laufstrecken, Wanderwegen und Radstrecken. Besonders für Mountainbiker bietet die Umgebung herausragende Strecken.

? **Perfekte Infrastruktur mit Vorstadtcharakter**

- Supermärkte, Bäckereien und Apotheken in Gehweite
- Straßenbahnlinie 60 und Buslinien 56A/60A fußläufig erreichbar
- Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe

Trotz der ausgezeichneten urbanen Infrastruktur hat sich Mauer seinen charmanten Vorort-Charakter bewahrt – ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Natur und Stadtkomfort harmonisch verbinden.

Fazit – Ein besonderes Zuhause mit Geschichte & Komfort

Dieses Einfamilienhaus bietet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort, einen traumhaften Garten mit Pool, überraschende Ruhe trotz zentraler Lage und eine perfekte Infrastruktur. Die hochwertige Sanierung von 2006, die großzügige Raumaufteilung und die liebevolle Ausstattung machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Der Kaufpreis ist bereits sehr fair und marktgerecht kalkuliert – eine seltene Chance, ein solches Zuhause in Wien-Mauer zu erwerben.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen

? office@zellmann.at

? www.zellmann.at

Ihr neues Zuhause in Wien-Mauer – historisch, modern und voller Lebensqualität!

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap