

Bloom 23 – Exklusive Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23753

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,36 m ²
Nutzfläche:	126,36 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	231,45 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 37,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,61
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

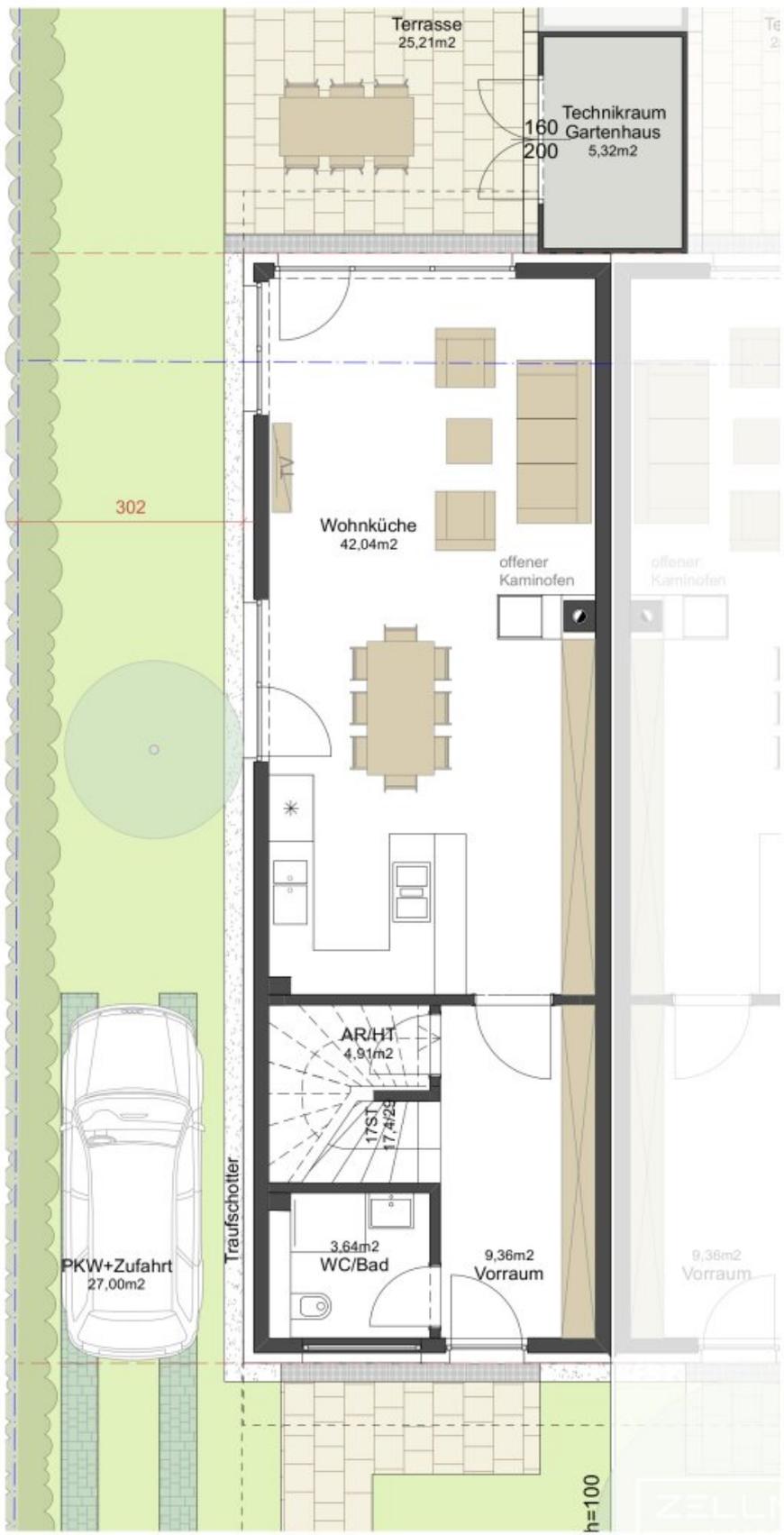
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8

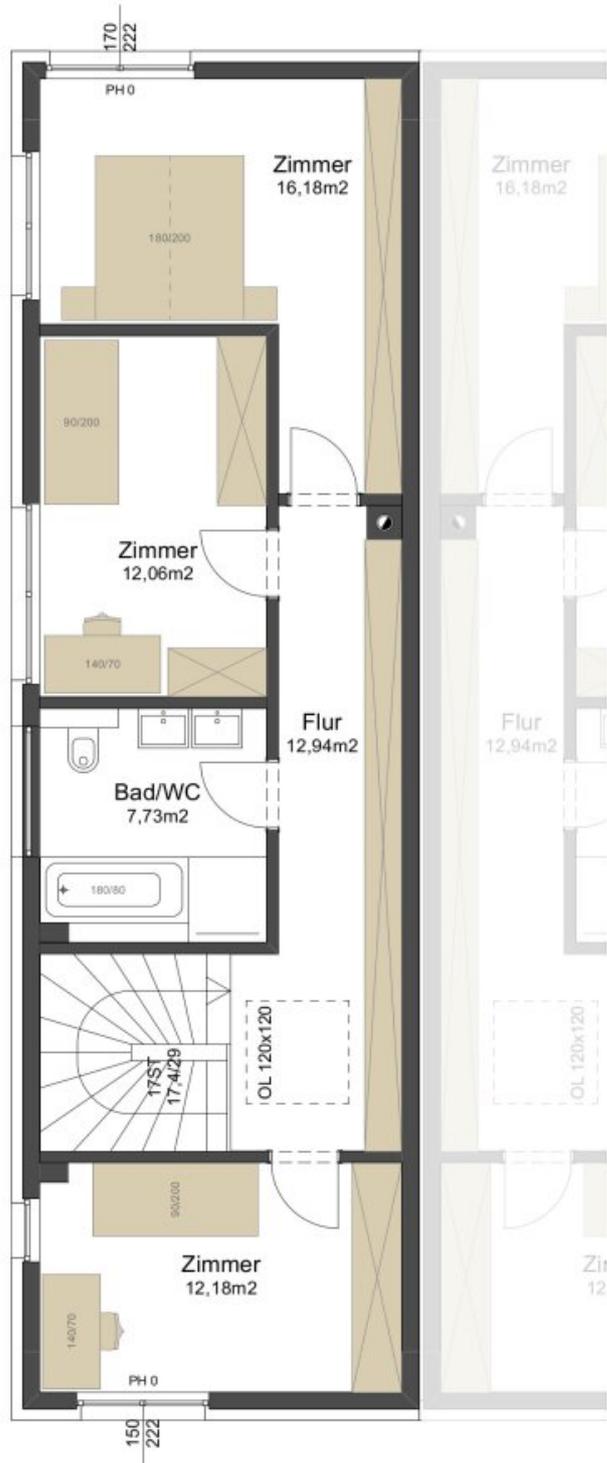






Karl-Schwed-Gasse





Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause: Stilvoll, nachhaltig, zukunftssicher

Entdecken Sie die perfekte Symbiose aus urbanem Lifestyle und naturnahem Wohnen: Mitten im charmanten Stadtteil Wien-Mauer entsteht das exklusive Wohnprojekt *Bloom 23* – ein Ensemble hochwertiger Doppelhaus-Gartenvillen, das zeitgemäße Architektur, erstklassige Ausstattung und nachhaltige Bauweise vereint.

Die Highlights im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 121 m², lichtdurchflutete Räume
- **Privater Garten:** ca. 231 m², stilvolle Bepflanzung, optionaler Pool möglich
- **Terrasse:** ca. 25 m², erweiterter Wohnraum im Grünen
- **3 Schlafzimmer** im Obergeschoss, flexibel nutzbar (z.B. als Kinder-, Gäste- oder Home-Office-Zimmer)
- **Wohn-/Essbereich** mit mehr als 40 m² und bodentiefen Fenstern
- **Offene Wohnküche** mit Kochinsel und Premium-Ausstattung
- **Modernes Badezimmer** mit freistehender Badewanne und Doppelwaschtisch
- **Gartenhaus** als zusätzlicher Stauraum oder optionale Sauna

Ausstattung auf höchstem Niveau

- **Niedrigenergiehaus-Standard**, CO₂-neutrales Heizsystem
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, Fußbodenheizung und Kühlung
- **Photovoltaikanlage** für Eigenstromproduktion
- **Begrüntes Flachdach** als natürliche Klimaanlage
- **Garage mit E-Ladestation** und zusätzlichem Stellplatz
- **Smart-Home-System** (optional)

- **Hochwertige Materialien:** Parkettböden, Designerfliesen, edle Sanitärprodukte

Nachhaltigkeit & Energieeffizienz

Bloom 23 steht für zukunftsorientiertes Bauen:

- **Photovoltaikanlage** für saubere Energie
- **Effiziente Dämmung** und begrünte Dachflächen für angenehmes Raumklima
- **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit modernster Technik

Lage & Infrastruktur

Wien-Mauer verbindet das Beste aus zwei Welten:

Ein historisch gewachsenes Stadtviertel mit dörflichem Charme, umgeben von Weinbergen und Grünflächen, und zugleich optimal angebunden an die Wiener Innenstadt.

- Zahlreiche **Heurige** und Naherholungsgebiete (Maurer Wald, Lainzer Tiergarten)
- **Gute Verkehrsanbindung** (öffentlich und individuell)
- **Ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur** (Kindergärten, Schulen)
- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten** und Gastronomie

Revolutionäre Finanzierung: Ihre Chance auf exklusive Flexibilität

Profitieren Sie von einer **innovativen Finanzierungsoption**:

- **Baurecht** für 100 Jahre mit attraktiver **Grundstückskaufoption** bereits nach 10 Jahren
- **Monatlicher Baurechtszins: € 860,-**
- **Kaufpreise:**
 - **Belagsfertig: € 590.000,-**

- **Schlüsselfertig:** € 645.000,-

Diese flexible Lösung eröffnet Ihnen finanzielle Freiheit und ermöglicht eine **strategische Planung Ihrer Investition**.

Fazit: Ihre Investition in Lebensqualität

Mit *Bloom 23* entscheiden Sie sich für **stilvolles, nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen** in begehrter Lage.

Ob als Familienrefugium, stilvoller Rückzugsort oder zukunftsorientierte Wertanlage – dieses Projekt überzeugt auf ganzer Linie.

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne persönlich und unterstützen Sie bei der Realisierung Ihres Wohntraums.

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

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

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap