

## Charmante Gartenwohnung in Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23867**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.250,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.134,75 €
<b>Kaltmiete</b>	1.239,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,77 €
<b>USt.:</b>	10,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











ZELLMANN  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Charmante Gartenwohnung in Mauer – Hochwertig renoviert & bezugsfertig

Diese hochwertige Gartenwohnung in der beliebten Wohngegend **Mauer** befindet sich in der gepflegten Wohnanlage in der Maurer Lange Gasse 106. Die Lage vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu bester Infrastruktur, charmanten Lokalen, Heurigen, Naherholungsgebieten wie dem Maurer Wald und einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahnlinie 60, Buslinien 56A/56B, 60A sowie die nahegelegene Schnellbahn).

#### Highlights der Wohnung

Die **lichtdurchflutete Wohnung** wurde **jüngst renoviert** und präsentiert sich in einem **neuwertigen Zustand**. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit **offener, neuwertiger und sehr geräumiger Einbauküche**. Diese überzeugt durch ihr überdurchschnittliches Raumangebot und viel Arbeitsfläche – ein Standard, den man in einer Mietwohnung nur selten findet.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **süd-westseitig ausgerichtete Terrasse** mit **Markise** und in den **wunderschönen, gepflegten Eigengarten ohne vis-à-vis** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

#### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Großzügiges Vorzimmer** mit maßgefertigten, hochwertigen Einbauschränken
- **Offene Küche** im Wohn- und Essbereich, Zugang zu Terrasse und Garten (mit überdurchschnittlichem Platzangebot und viel Arbeitsfläche)
- Terrasse (süd-westseitig) mit Markise, Eigengarten ohne vis-à-vis
- **Separates Schlafzimmer** – ruhig gelegen
- **Geräumiges Badezimmer** mit moderner Dusche, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- **Separate Toilette** mit Handwaschbecken
- **Praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung

- **Zusätzlicher, großer Kellerabstellraum**
- Fahrradabstellraum in der Anlage

Die Wohnung besticht durch **durchdachte Stauraumlösungen**, eine klare, moderne Gestaltung und eine sehr gepflegte Ausführung.

## **Zusätzliche Optionen**

Ein **Garagenstellplatz** kann optional für **€ 90,00/Monat** angemietet werden.

## **Lagevorteile**

Die Maurer Lange Gasse zählt zu den beliebtesten Wohnadressen im Süden Wiens. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich die **Straßenbahnlinie 60**, die **Buslinien 56A/56B und 60A** sowie die **Schnellbahn**, die eine gute Verbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch in Richtung Perchtoldsdorf und Liesing ermöglichen.

Der **Maurer Hauptplatz** mit vielfältigen **Nahversorgern**, charmanten **Cafés**, traditionellen **Heurigen** sowie Apotheken, Banken und Geschäften des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung liegen der idyllische **Pappelteich** sowie der Maurer Wald nur wenige Minuten entfernt.

Die Lage vereint **hohe Lebensqualität, beste Infrastruktur und naturnahe Erholung** – und das alles direkt vor der Haustüre.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

---

### **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 zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap