

„Exklusives Wohnerlebnis in Wien-Mauer – Stil, Komfort & Nachhaltigkeit vereint“ | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23989

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,74 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	54,18 m²
Heizwärmebedarf:	B 55,91 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



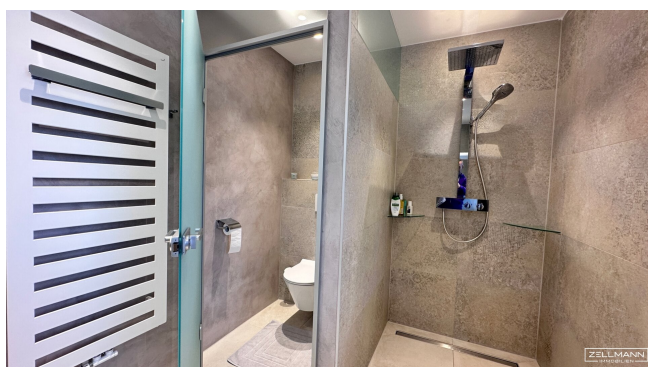
Christian Zellmann

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

H +43 699 15 15 22 00

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









Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Energieversorgung. Neben einem großzügigen Grundriss, einem gepflegten Garten, einem stilvollen Pool und einer exklusiven Sauna überzeugt die Immobilie durch zahlreiche Sanierungen in den letzten Jahren. Das Haus präsentiert sich in **einwandfreiem Zustand** – ein echtes *Rundum-sorglos-Paket*.

Objektbeschreibung

- **Baujahr:** 2007
- **Sanierungen:**
 - 2020: Erneuerung der Eingangstüre und der Terrassentüre
 - 2021: sämtliche Böden, alle Bäder, die komplette elektrische Anlage, neue Heizung, sämtliche Fensterbretter sowie teilweise die Fenster erneuert; Küche völlig adaptiert und mit hochwertiger Stein-Arbeitsplatte ausgestattet; gesamte Stiege im Haus neu gemacht
 - 2023: Photovoltaikanlage (14 kWp) mit Speicher (15 kWh) installiert
 - 2024: gesamte Fassade neu gestrichen
- **Wohnfläche:** ca. 150 m²
- **Grundstücksgröße:** 412 m²
- **Zimmer:** 5
- **Keller:** voll unterkellert (55 m²) mit **hochmoderner Gruber Sauna, Fußbodenheizung und eigener Waschküche**
- **Außenbereiche:** überdachte Terrasse (36 m²), Garten, Pool mit Poolhaus

Ausstattung

- **Bauweise:** Holzriegelbau mit Vollwärmeschutz
- **Heizung:** Fußbodenheizung (inkl. Keller), zentrale Heizungsanlage (2021),

Klimaanlage und kontrollierte Wohnraumlüftung

- **Sanitärräume:** 2021 vollständig erneuert, moderne Designer-Armaturen
- **Böden:** 2021 komplett erneuert (hochwertiges Parkett und Naturstein)
- **Fenster & Fensterbretter:** 2021 umfassend erneuert (alle Fensterbretter, teilweise auch Fenster)
- **Elektroinstallation:** 2021 vollständig erneuert, inkl. Smart-Home-Technik, Alarmanlage, Netzwerkverkabelung
- **Küche:** 2021 adaptiert, mit neuer hochwertiger Stein-Arbeitsplatte ausgestattet
- **Stiege:** 2021 vollständig erneuert – modern und hochwertig ausgeführt
- **Türen:** Eingangstüre und Terrassentüre 2020 erneuert
- **Sauna:** im Keller befindet sich eine **hochmoderne und edle Gruber Sauna** für entspannte Wellnessmomente
- **Zusatz im Keller:** Fußbodenheizung, separate Waschküche, vielseitig nutzbare Räume
- **Photovoltaikanlage:** 14 kWp Peak, gekoppelt mit 15 kWh Speicher – 2023 installiert
- **Außenbereich:**
 - **Pool:** 7 × 3,5 m, vollautomatisch betrieben, mit hautfreundlicher Salzwasseraufbereitung
 - Poolhaus in Massivbauweise
 - Überdachte Terrasse mit Blick in den Garten

Lage – Wohnen in Wien-Mauer

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks. **Wien-Mauer** verbindet den Charme einer dörflichen Umgebung mit der Nähe zur Großstadt.

- **Exklusives Wohnviertel:** Villen, Einfamilienhäuser und viel Grün prägen das Bild.

- **Natur & Erholung:** Maurer Wiesen, Wienerwald und Weinberge sind fußläufig erreichbar.
- **Kulinarik & Tradition:** Zahlreiche Heurige mit langer Tradition liegen in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Anbindung:**
 - Die **Straßenbahnlinie 60** ist schnell erreichbar und bringt Sie direkt nach Schönbrunn sowie zur U4 – eine ideale Verbindung in die Innenstadt.
 - Zusätzlich stehen Buslinien und die Schnellbahn in der Nähe zur Verfügung.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.
- **Bildung:** In der unmittelbaren Umgebung gibt es eine Vielzahl an **Schulen und Kindergärten** – sowohl **öffentlich als auch privat**. Damit ist die Lage besonders attraktiv für Familien.

Besonderheiten

- Lückenlos sanierte und modernisierte Immobilie
- Energieeffizient durch Photovoltaik und Speicher
- Großzügiges Pool (7 × 3,5 m) mit vollautomatischer Salzwassertechnik – sanft zur Haut, ideal für Wellness & Entspannung
- **Wellness im Haus:** exklusive Gruber Sauna im Keller
- **Komfort im Keller:** Fußbodenheizung und praktische Waschküche
- **Küche:** modern adaptiert (2021) mit hochwertiger Stein-Arbeitsplatte
- **Stiege:** 2021 komplett neu errichtet
- Repräsentativer Garten mit überdachter Terrasse und Poolhaus
- Sofort beziehbar – *einwandfreier Zustand*

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap