

**Wohnen über den Dächern von Mauer – Exklusive und  
neuwertige Dachterrassenwohnung mit Stil und Weitblick |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24195**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,96
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	226,42 €
<b>USt.:</b>	22,64 €

## Ihr Ansprechpartner



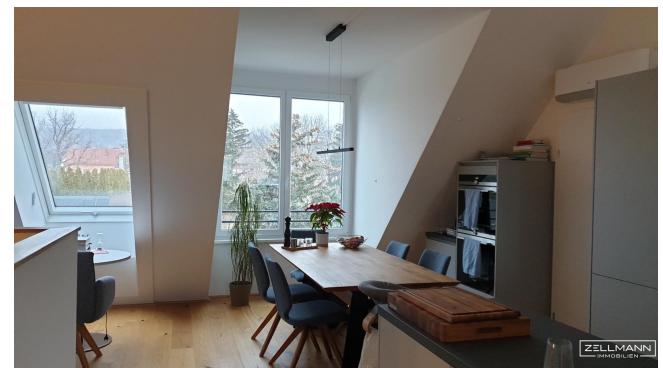
### Christian Zellmann

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

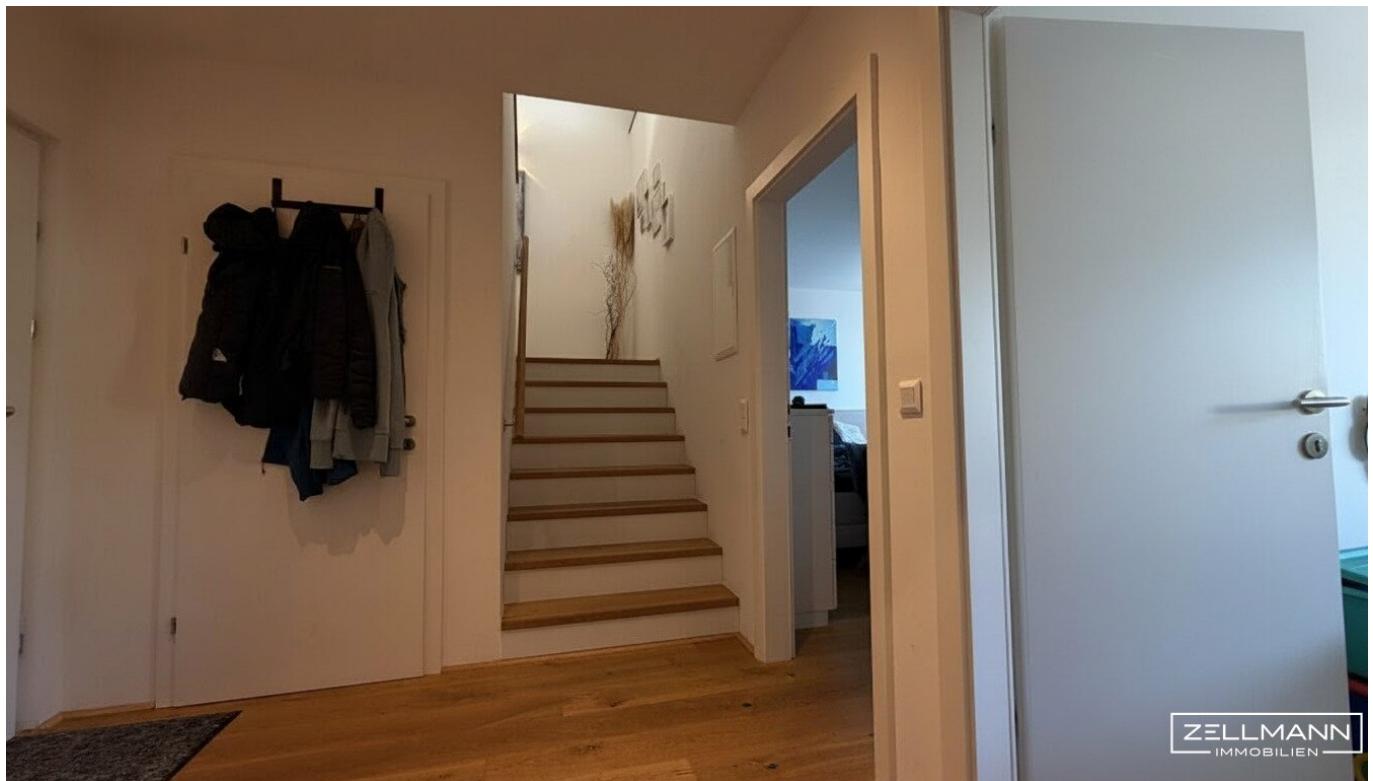
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

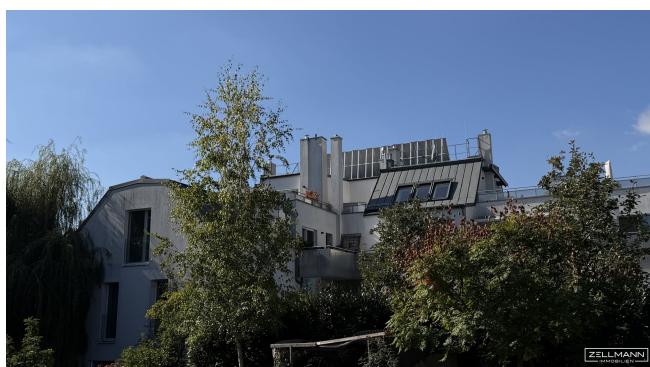








ZELLMANN  
IMMOBILIEN



**Topografie** TOP 16 / 2.OG & DG  
 Wohnnutzfläche 114.18 m<sup>2</sup>  
 Einlagerungsraum 2,85 m<sup>2</sup>  
 Terrasse 34,46 m<sup>2</sup>



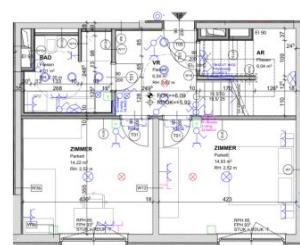
**Lageplan Freiflächen**  
 Grundriss TOP 16/2.OG & DG M750  
 M100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Grundriss mit Möblierungsvorschlag - Möbel nicht enthalten.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet, daher sind unbedingt Naturnähe zu nehmen. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Abweichungen bei Maßen und Flächen sind vorbehaltlich. Einrichtung erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellten Elektroinstallationen sind nicht maßgenau und definieren nur die ungefähre Lage.

Unverbindliche Plankopie - Änderungen vorbehalten!

Planung



16/2.OG



16 / DG

- Elektroinstallationen**
- Schuko Feuchtraum
  - Schuko Kuehlschrank
  - Schuko Dunstabzug
  - Schuko Geschirrspüler
  - Schuko Waschmaschine
  - 2-fach Schuko EDV
  - Elektroanschluss 230/400V
  - Ventilatoranschluss 230V
  - Deckenleuchte
  - Ausschalter
  - Feuchtraum- Ausschalter
  - Wechselschalter
  - Serienschalter
  - Taster
  - Leuchttaster
  - Bewegungsmelder
  - Schukosteckdose
  - 2-fach Schukosteckdose
  - 3-fach Schukosteckdose
  - Kraftsteckdose 5-polig
  - Telefonanschlussdose
  - Antennenanschlussdose
  - EDV-Anschlussdose
  - Leerrohr (Niederspannung)
  - Raumthermostat
  - Rauchgasmelder
  - Auslass fuer Beleuchtung 220V
  - Niedervoltlampe
  - Downlight
  - Fußbodenheizungssteuerer
  - Wandleuchte
  - Elektrostarkstromverteiler

**Bauteile**

- |                   |              |
|-------------------|--------------|
| ■ Stahlbeton      | ■ Gipskarton |
| ■ Wärmedämmung    | ■ Ziegel     |
| ■ Gipskarton El90 |              |

Stand 21.11.2018  
 Seite 1 von 1

# Objektbeschreibung

## Wohnen über den Dächern von Wien-Mauer – Stil trifft Lebensqualität

### Ein Ort, der inspiriert

Diese moderne Dachterrassenwohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement für gehobenes Wohnen in einer der schönsten Lagen Wiens. Hier, im Herzen von **Mauer**, verbindet sich die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit der perfekten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Zwischen Weinbergen, charmanten Heurigen und den grünen Ausläufern des Lainzer Tiergartens entsteht ein Wohngefühl, das man in Wien kaum ein zweites Mal findet.

**Baujahr:** 2018

**Erstbezug:** 2020

### Architektur & Raumkonzept

Die Wohnung Top 16 erstreckt sich über **zwei Ebenen (2. Obergeschoss & Dachgeschoss)** und besticht durch ihr **luftiges, lichtdurchflutetes Design**. Die moderne Architektur nutzt geschickt die Dachform, um Großzügigkeit und Gemütlichkeit zu vereinen.

Große Fensterflächen bringen Licht in jeden Winkel – kombiniert mit **edlen Eichendielen, klaren Linien** und einem **harmonischen Farbkonzept**.

Der Grundriss zeigt eine **Wohnfläche von 112,12 m<sup>2</sup>**, die mit **optimaler Raumaufteilung** überzeugt: Ein weitläufiger **Wohn-Essbereich** mit offener **Designküche**, ein **geräumiges Schlafzimmer**, ein **modernes Bad** sowie eine **traumhafte Dachterrasse** mit **34,46 m<sup>2</sup>** runden das Angebot ab. Die **Raumhöhe** von bis zu **3,75 Metern** schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl – offen, hell und elegant zugleich.

### Hochwertige Ausstattung bis ins Detail

Diese Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und gepflegt.

Die edlen Materialien und modernen Elemente schaffen eine Atmosphäre, die Beständigkeit und Stil ausstrahlt.

- **Echtholz-Eichendielen** in allen Wohnräumen
- **3-fach-verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien**

- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima im Sommer
- **Barrierefreiheit** bis zur Wohnung
- äusserst **hochwertige Beschattung**
- **Designküche** mit hochwertigen Geräten und klarer Formensprache
- **Modernes Badezimmer** mit bodengleicher Dusche und Feinsteinzeugfliesen
- **Abstellraum, separates WC und Einlagerungsraum (2,85 m<sup>2</sup>)**
- **Tiefgaragenstellplatz Nr. 3** im Eigentum
- **Terrasse mit Süd-/Westausrichtung (34,46 m<sup>2</sup>)**

## **Wohnen in Wien-Mauer – Natur & Infrastruktur im Einklang**

Wien-Mauer ist ein Stadtteil, der Lebensqualität auf einzigartige Weise interpretiert. Hier trifft **urbane Bequemlichkeit** auf **natürliche Ruhe**. Nur wenige Minuten trennen Sie von malerischen Weinbergen, dem **Maurer Wald** oder dem **Lainzer Tiergarten**, während gleichzeitig Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten bequem zu Fuß erreichbar sind. Die **öffentliche Anbindung** durch die Straßenbahnlinie **60** sowie mehrere **Buslinien (56A, 56B)** garantiert eine schnelle Verbindung nach Hietzing und in die Wiener Innenstadt. Kulinarisch verwöhnen traditionelle **Heurige** und moderne Gastronomie gleichsam – hier wohnt man dort, wo Wien noch Wien ist.

## **Raumaufteilung im Detail**

### **2. Obergeschoss:**

- 2 Großzügige Schlafzimmer mit Stauraummöglichkeiten
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum

### **Dachgeschoss:**

- Modernes und edles **Wohn-/Esszimmer** mit bodentiefen Fenstern
- **Designerküche** mit hochwertigen Geräten

- Ausgang auf die großzügige **Dachterrasse**
- eigener **Abstellraum oder Speis**
- separate **Toilette**

#### **Dachterrasse:**

- 34,46 m<sup>2</sup>, sonnig, grün und uneinsichtig – mit Weitblick über die Dächer von Mauer

## **Technik & Verwaltung**

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Wohnhaus (Baujahr 2018) mit **Gaszentralheizung und Solarunterstützung**. Die **monatlichen Betriebskosten** betragen rund **€ 395,– brutto inkl. Rücklage**. Die **Hausverwaltung Rustler** führt die Liegenschaft professionell, mit regelmäßig gewarteten Anlagen und transparenter Abrechnung.

## **Fakten im Überblick**

Wohnnutzfläche

Terrasse

Einlagerungsraum

Zimmer

Baujahr

Heizung

Kühlung

Boden

Fenster

Barrierefreiheit

Garage

Energieeffizienz

Verwaltung

Betriebskosten

## 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 BGBl. 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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
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  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap