HISTORISCHE PRESTIGE-VILLA IN WIEN-MAUER – EXKLUSIVE RESIDENZ MIT PARKGARTEN, POOL & REPRÄSENTATIVEN RÄUMLICHKEITEN



Objektnummer: 4356/342

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1875
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	550,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	5
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Gesamtmiete	14.207,60 €
Kaltmiete (netto)	12.916,00 €
Kaltmiete	12.916,00 €
USt.:	1.291,60 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz


2


4


5


9


12


13


14

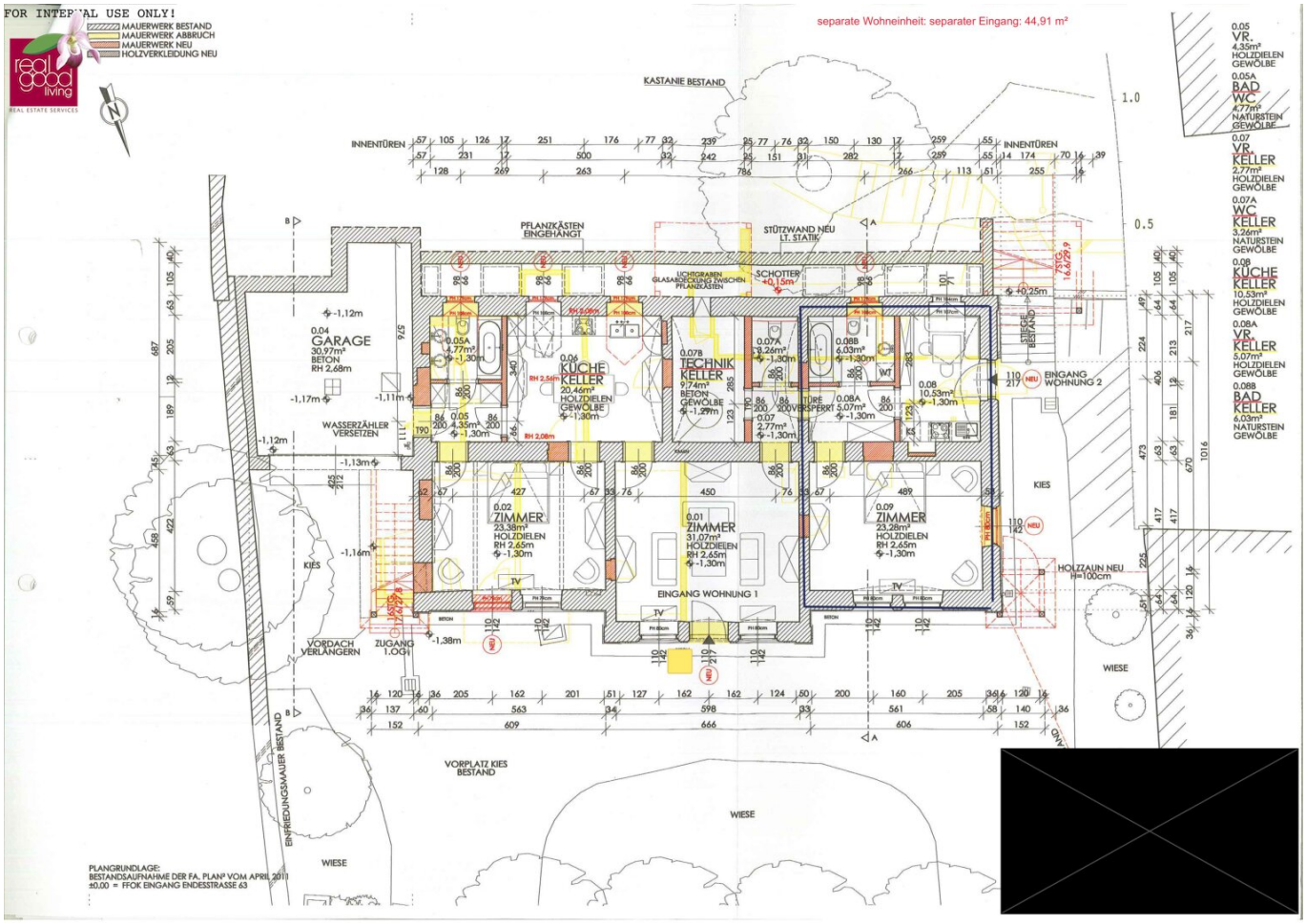

15

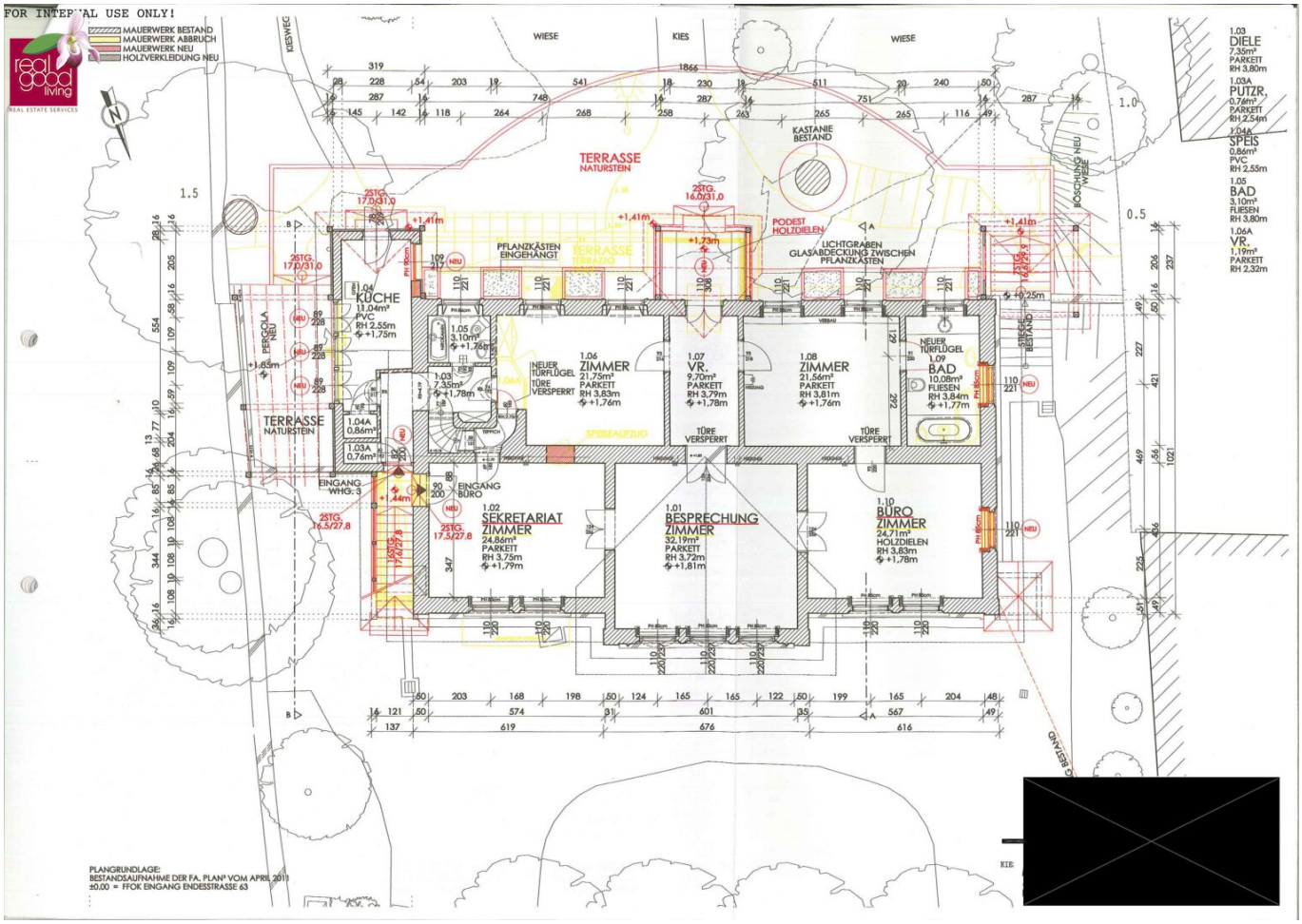

16

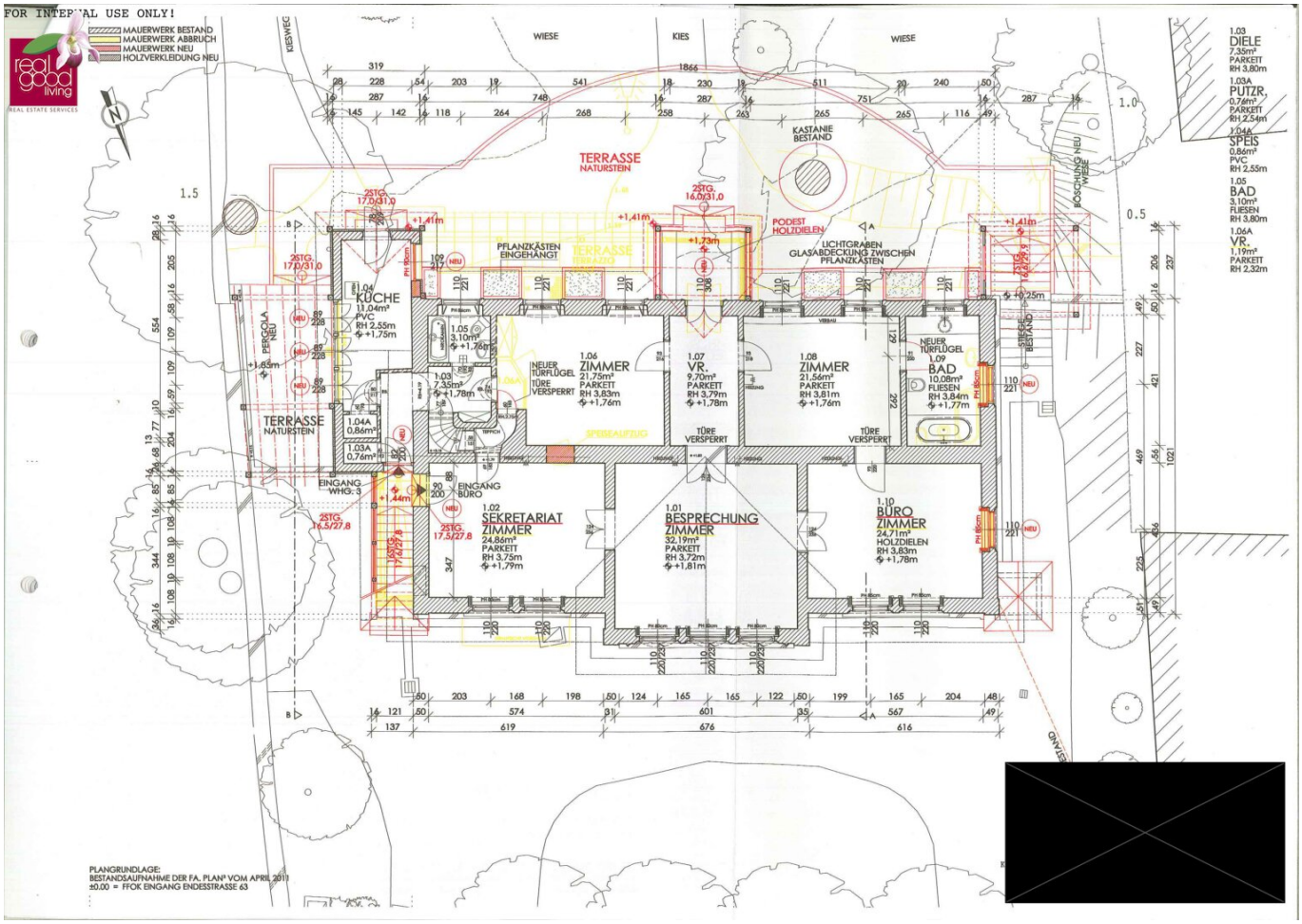







FOR INTERNAL USE ONLY!
MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU
real good living
REAL ESTATE SERVICES
separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m²
KASTANIE BESTAND
INNENTÜREN
PFLANZKÄSTEN EINGEHÄNGT
STÜTZWAND NEU LT. STATIK
LICHTGRABEN GLASABDECKUNG ZWISCHEN PFLANZKÄSTEN
SCHOTTER +0,15m
+0,25m
STEIGE BESTAND
0.04 GARAGE 30,97m² BETON RH 2,68m
0.05A 4,77m² -1,30m
0.06 KÜCHE KELLER 20,46m² HOLZDIELEN GEWÖLBE -1,30m
0.07B TECHNIK KELLER 9,74m² BETON GEWÖLBE -1,29m
0.07A 3,26m² -1,30m
0.08B 6,03m² -1,30m
0.08 10,53m² -1,30m
0.07 2,77m² -1,30m
0.08A 5,07m² -1,30m
0.05 4,35m² -1,30m
TÜRE VERSPERRT
EINGANG WOHNUNG 2
WASSERZÄHLER VERSETZEN
0.02 ZIMMER 23,38m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
0.01 ZIMMER 31,07m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
0.09 ZIMMER 23,28m² HOLZDIELEN RH 2,65m -1,30m
EINGANG WOHNUNG 1
KIES
HOLZZAUN NEU H=100cm
WIESE
VORDACH VERLÄNGERN
ZUGANG 1.OGH
VORPLATZ KIES BESTAND
EINFRIEDUNGSMAUER BESTAND
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN² VOM APRIL 2011
±0,00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63
0.05 VR. 4,35m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.05A BAD WC 4,77m² NATURSTEIN GEWÖLBE
0.07 VR. KELLER 2,77m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.07A WC KELLER 3,26m² NATURSTEIN GEWÖLBE
0.08 KÜCHE KELLER 10,53m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.08A VR KELLER 5,07m² HOLZDIELEN GEWÖLBE
0.08B BAD KELLER 6,03m² NATURSTEIN GEWÖLBE


FOR INTERNAL USE ONLY!
real good living
REAL ESTATE SERVICES
MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU
KIESWEG
WIESE
KIES
WIESE
TERRASSE
NATURSTEIN
KASTANIE BESTAND
PODEST HOLZDIELEN
LICHTGRABEN GLASABDECKUNG ZWISCHEN PFLANZKÄSTEN
PFLANZKÄSTEN EINGEHÄNGT
TERRASSE TERRAZZO
BÖSCHUNG NEU WIESE
1.04 KÜCHE 11,04m² PVC RH 2,55m +1,75m
1.05 3,10m² +1,76m
1.03 7,35m² +1,78m
1.04A 0,86m²
1.03A 0,74m²
1.06 ZIMMER 21,75m² PARKETT RH 3,83m +1,76m
1.07 VR. 9,70m² PARKETT RH 3,79m +1,78m
1.08 ZIMMER 21,56m² PARKETT RH 3,81m +1,76m
1.09 BAD 10,08m² FLIESEN RH 3,84m +1,77m
NEUER TÜRFLÜGEL
TÜRE VERSPERRT
SPEISEAUFZUG
PERGOLA NEU
EINGANG WHG. 3
EINGANG BÜRO
1.02 SEKRETARIAT ZIMMER 24,86m² PARKETT RH 3,75m +1,79m
1.01 BESPRECHUNG ZIMMER 32,19m² PARKETT RH 3,72m +1,81m
1.10 BÜRO ZIMMER 24,71m² HOLZDIELEN RH 3,83m +1,78m
1.03 DIELE 7,35m² PARKETT RH 3,80m
1.03A PUTZR. 0,76m² PARKETT RH 2,54m
1.04A SPEIS 0,86m² PVC RH 2,55m
1.05 BAD 3,10m² FLIESEN RH 3,80m
1.06A VR. 1,19m² PARKETT RH 2,32m
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN² VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63


FOR INTERNAL USE ONLY!
real good living
REAL ESTATE SERVICES
MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERKLEIDUNG NEU
KIESWEG
WIESE
KIES
WIESE
TERRASSE
NATURSTEIN
KASTANIE BESTAND
PODEST HOLZDIELEN
LICHTGRABEN GLASABDECKUNG ZWISCHEN PFLANZKÄSTEN
PFLANZKÄSTEN EINGEHÄNGT
TERRASSE TERRAZZO
BÖSCHUNG NEU WIESE
1.03 DIELE 7,35m² PARKETT RH 3,80m
1.03A PUTZR. 0,76m² PARKETT RH 2,54m
1.04A SPEIS 0,86m² PVC RH 2,55m
1.05 BAD 3,10m² FLIESEN RH 3,80m
1.06A VR. 1,19m² PARKETT RH 2,32m
1.04 KÜCHE 11,04m² PVC RH 2,55m +1,75m
PERGOLA NEU
1.05 3,10m² +1,76m
1.03 7,35m² +1,78m
1.06 ZIMMER 21,75m² PARKETT RH 3,83m +1,76m
NEUER TÜRFLÜGEL TÜRE VERSPERRT
1.07 VR. 9,70m² PARKETT RH 3,79m +1,78m
1.08 ZIMMER 21,56m² PARKETT RH 3,81m +1,76m
NEUER TÜRFLÜGEL 1.09 BAD 10,08m² FLIESEN RH 3,84m +1,77m
STIEGE BESTAND
TÜRE VERSPERRT
TÜRE VERSPERRT
SPEISEAUFZUG
TERRASSE NATURSTEIN
1.04A 0,86m²
1.03A 0,76m²
EINGANG WHG. 3
EINGANG BÜRO
1.02 SEKRETARIAT ZIMMER 24,86m² PARKETT RH 3,75m +1,79m
1.01 BESPRECHUNG ZIMMER 32,19m² PARKETT RH 3,72m +1,81m
1.10 BÜRO ZIMMER 24,71m² HOLZDIELEN RH 3,83m +1,78m
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN² VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63

Bereich	Raum	m²
OG.01	Wintergarten	37,52
OG.02	Salon	32,97
OG.03	Esszimmer	24,61
OG.04	Küche/Esszimmer	11,19
OG.05	Küche	12,07
OG.06	Esszimmer/Küche2	24,80
OG.07	Vorraum	6,71
OG.08	Vorraum/Stiege	10,48
OG.09	Salon/Zimmer	25,59
OG.10	Zimmer	15,73
OG.11	WC	4,53
OG.12	Bad	8,60
OG.13	Nebenraum	7,39
OG.14	Salon/Zimmer2	22,50
Summen		244,69

EG.01	Wohnen/Küche	32,88
EG.02	Bad	3,09
EG.03	WC	3,32
EG.04	Zimmer	11,83
EG.05	Vorraum/Stiege	17,39
EG.06	Büro/Zimmer	33,20
Summen		101,72

DG.01	Elternschalfzimmer	31,41
DG.02	Schrankraum	19,18
DG.03	Bad 1	10,44
DG.04	Bad 2	7,84
DG.05	Zimmer/Dachboden1	15,73
DG.06	Zimmer/Dachboden2	6,85
DG.07	Vorraum	11,49
DG.08	Vorraum/Stiege	33,05
DG.09	Zimme/Küche	8,34
DG.10	Zimmer	14,41
DG.11	Bad3	8,23
DG.12	Vorraum2	6,41
DG.13	Spielzimmer	29,12
Summen		202,50

Gesamt **548,91**

Objektbeschreibung

1230 Wien-Mauer | Begehrte Villenlage im grünen Süden Wiens

Ca. 600 m² Wohn- und Nutzflächenangebot laut Objektbeschreibung | 15 Zimmer | ca. 3.700 m² Garten | Outdoorpool | Separate Wohneinheit | Garagen & zahlreiche Stellplätze

Ein außergewöhnliches Anwesen für höchste Ansprüche – wo historische Eleganz, großzügige Architektur und die besondere Lebensqualität des Wiener Südens aufeinandertreffen.

EIN ANWESEN MIT GESCHICHTE, CHARAKTER UND UNVERWECHSELBARER ELEGANZ

In einer der begehrtesten Grünwohnlagen im Süden Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Prestige-Villa als architektonisches Juwel mit historischem Flair, beeindruckender Großzügigkeit und einem außergewöhnlichen Maß an Privatsphäre.

Das ursprünglich zwischen 1850 und 1875 errichtete Anwesen wurde umfassend generalsaniert und verbindet den unverwechselbaren Charme einer historischen Residenz mit modernem Wohnkomfort und zeitgemäßer Haustechnik.

Auf drei großzügigen Ebenen eröffnet sich eine Wohn- und Nutzlandschaft mit insgesamt 15 Zimmern, darunter repräsentative Salons, elegante Empfangsräume, großzügige Wohn- und Schlafbereiche sowie vielseitig nutzbare Räumlichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige, rund 3.700 m² große Gartenanlage mit altem Baumbestand, Obstbäumen, Weinreben und einem großzügigen Outdoorpool mit separatem Poolhaus.

Das Zusammenspiel aus historischer Architektur, weitläufigen Grünflächen und repräsentativen Innenräumen verleiht dieser Immobilie einen Charakter, wie er innerhalb der Wiener Stadtgrenzen nur selten zu finden ist.

Ob als exklusive Familienresidenz, repräsentativer Unternehmenssitz oder stilvolle Kombination aus privatem Wohnen und beruflicher Nutzung – dieses außergewöhnliche Anwesen eröffnet vielfältige Möglichkeiten.

AUSSTATTUNG – HISTORISCHER CHARME TRIFFT MODERNEN LUXUS

Die Villa überzeugt durch großzügige Raumproportionen, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes technisches Gesamtkonzept.

Die Highlights im Überblick:

- Historische Villa aus ca. 1850–1875, umfassend generalsaniert
- Ca. 600 m² Wohn- und Nutzflächenangebot laut Objektbeschreibung
- 15 Zimmer, darunter ca. 6–8 mögliche Schlafzimmer
- Fünf Badezimmer
- Separate Wohneinheit mit eigenem Zugang
- Repräsentative Salons und großzügige Empfangsräume
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Elegantes Kaminzimmer und offene Kamine
- Hochwertige, individuell angefertigte Küchen
- Sauna und großzügige private Rückzugsbereiche
- Terrassen mit Blick in die Gartenanlage
- Rund 3.700 m² parkähnlicher Garten
- Alter Baumbestand, Obstgarten und Weinreben
- Großzügiger Outdoorpool mit separatem Poolhaus
- Moderne Wärmepumpentechnik
- Intelligentes BUS-System zur Gebäudesteuerung
- Alarmanlage
- Zwei Garagenstellplätze
- Zusätzlich ca. 8–10 Außenstellplätze
- Begehrte Grünruhelage mit guter Anbindung an die Wiener Innenstadt

RAUMAUFTEILUNG – GROSSZÜGIGKEIT AUF DREI EBENEN

Erdgeschoss – ca. 101,72 m²

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Gestaltung den repräsentativen Charakter dieser besonderen Immobilie.

Das Erdgeschoss umfasst einen Vorraum, eine Garderobe sowie einen großzügigen Raum, der sich hervorragend als Büro, Empfangsbereich oder zusätzliches Wohn- beziehungsweise Gästezimmer eignet.

Eine separat zugängliche Wohneinheit mit Wohnküche, Schlafzimmer, Badezimmer und WC ergänzt das Raumangebot.

Diese eigenständige Einheit bietet ideale Voraussetzungen für Gäste, Angehörige, Personal oder eine individuelle Nutzung im Rahmen eines kombinierten Wohn- und Arbeitskonzepts.

Obergeschoss – ca. 244,69 m²

Das Obergeschoss bildet das repräsentative Herzstück der Villa und begeistert mit großzügigen Räumlichkeiten, die Eleganz und Wohnkomfort auf besondere Weise vereinen.

Ein lichtdurchfluteter Wintergarten, ein großer und ein kleiner Salon sowie stilvolle Essbereiche schaffen ein außergewöhnliches Ambiente.

Die Ebene verfügt darüber hinaus über zwei Küchen, ein Kaminzimmer, weitere flexibel nutzbare Räume, ein Badezimmer und ein Gäste-WC.

Die großzügigen Raumfolgen eignen sich hervorragend für anspruchsvolle Wohnkonzepte, private Empfänge, gesellschaftliche Anlässe oder repräsentative geschäftliche Besprechungen.

Der direkte Bezug zu Garten und Terrasse verbindet die eleganten Innenräume harmonisch mit der weitläufigen Außenanlage.

Dachgeschoss – ca. 202,50 m²

Das Dachgeschoss ist als großzügiger privater Rückzugsbereich gestaltet und bietet ein Höchstmaß an Komfort.

Eine Galerie mit offenem Kamin bildet den Mittelpunkt dieser Ebene.

Das Elternschlafzimmer mit eigener Terrasse, Garderobe und Schrankraum bietet einen

exklusiven Rückzugsort.

Weitere Schlaf- und Arbeitszimmer, drei Badezimmer, eine Sauna sowie ein Wirtschaftsraum ergänzen das großzügige Raumangebot.

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl ein komfortables Familienleben als auch die Einrichtung individueller Gäste- und Arbeitsbereiche.

EIN PRIVATER PARKGARTEN – NATUR, RUHE UND EXKLUSIVITÄT

Die rund 3.700 m² große Gartenanlage zählt zu den eindrucksvollsten Besonderheiten dieser Liegenschaft.

Der weitläufige, parkähnliche Außenbereich begeistert mit gewachsenem Baumbestand, gepflegten Grünflächen, Obstbäumen und Weinreben.

Hier entsteht eine Atmosphäre, die eher an ein exklusives Landhaus als an eine Immobilie innerhalb einer europäischen Metropole erinnert.

Der großzügige Außenpool mit separatem Poolhaus bildet den Mittelpunkt der sommerlichen Freizeitgestaltung.

Ob entspannte Stunden am Wasser, gesellige Gartenfeste, private Familienfeiern oder repräsentative Empfänge – die Außenanlage eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine anspruchsvolle Lebensgestaltung.

Die außergewöhnliche Grundstücksgestaltung bietet Raum für Erholung, Privatsphäre und ein Lebensgefühl, das innerhalb Wiens nur selten anzutreffen ist.

WIEN-MAUER – EINE DER BEGEHRTEN GRÜNWOHNLAGEN IM SÜDEN WIENS

Die Lage im traditionsreichen Wiener Stadtteil Mauer zählt zu den besonderen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Wien-Mauer verbindet die Vorzüge eines gewachsenen, gehobenen Wohnviertels mit der natürlichen Schönheit des Wienerwaldes und einer ausgezeichneten Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Villen, großzügigen Gärten, charmanten Wohnhäusern und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre.

Gleichzeitig bietet dieser Teil Wiens eine bemerkenswerte Vielfalt an Freizeit- und

Erholungsmöglichkeiten.

Die nahegelegenen Weinberge, die ausgedehnten Waldgebiete und die reizvolle Landschaft des Wiener Südens schaffen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und sportliche Aktivitäten.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Verbindung von Natur, Wiener Lebensgefühl und gehobener Wohnkultur.

Natur und Freizeit direkt vor der Haustür

Der Maurer Wald, die Weinberge rund um den Georgenberg sowie die weitläufigen Grünflächen des Wienerwaldes bieten eine außergewöhnliche Vielfalt an Naherholungsmöglichkeiten.

Die bekannte Wotrubakirche zählt zu den architektonischen Besonderheiten der Umgebung.

Traditionelle Wiener Heurigenlokale, ausgezeichnete Gastronomiebetriebe und gemütliche Cafés unterstreichen den besonderen Charakter dieses Stadtteils.

Hier lässt sich das authentische Wiener Lebensgefühl in einer Umgebung genießen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Infrastruktur und Lebensqualität

Auch hinsichtlich der täglichen Versorgung überzeugt Wien-Mauer mit einer gewachsenen und familienfreundlichen Infrastruktur.

In der Umgebung befinden sich:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Restaurants, Cafés und traditionelle Heurigenbetriebe
- Kindergärten und Schulen
- Ärztliche Versorgung und Apotheken
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten
- Weitläufige Naherholungsgebiete
- Gute Verbindungen zu weiteren Wiener Stadtteilen

Der charmante Ortskern von Mauer mit seinem traditionellen Charakter trägt zusätzlich zur hohen Attraktivität dieses Wohnstandortes bei.

Wien-Mauer steht für ein außergewöhnliches Lebensgefühl: Wohnen inmitten einer grünen, traditionsreichen Umgebung und gleichzeitig Teil einer der lebenswertesten Metropolen Europas sein.

VERKEHRSANBINDUNG – NATURNAH WOHNEN UND DENNOCH GUT VERNETZT

Trotz ihrer angenehm ruhigen Grünlage profitiert die Villa von der guten Verkehrsinfrastruktur des Wiener Südens.

Die öffentlichen Verkehrsverbindungen ermöglichen eine praktische Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsknotenpunkte, Geschäftsstandorte und zentraler Wiener Stadtteile.

Öffentliche Verkehrsmittel im Umfeld:

- **Buslinie 56A:** Verbindung in Richtung Hietzing und zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Buslinien 58B, 60A und 66A:** Weitere regionale und städtische Verbindungsmöglichkeiten im südlichen Wiener Stadtgebiet.
- **Straßenbahnlinie 60:** Verbindung zwischen dem Bereich Mauer und Hietzing mit Umsteigemöglichkeit zur U-Bahnlinie U4.
- **S-Bahnhof Wien Atzgersdorf:** Anschluss an das Wiener Schnellbahnnetz mit Verbindungen Richtung Innenstadt und südliches Wiener Umland.
- **U-Bahnlinien U4 und U6:** Über entsprechende öffentliche Anschlussverbindungen erreichbar.

Die tatsächlichen Geh- und Fahrzeiten richten sich nach dem jeweiligen Ausgangspunkt und der gewählten Verbindung.

Gute Erreichbarkeit mit dem Auto

Auch für Autofahrer bietet Wien-Mauer eine attraktive Ausgangslage.

Über die regionalen Hauptverkehrsachsen sind die Wiener Innenstadt, die südlichen Bezirke

sowie wichtige überregionale Verkehrsverbindungen gut erreichbar.

Insbesondere die Anbindungen an die A21 und A23 ermöglichen eine praktische Erreichbarkeit zahlreicher Wirtschaftsstandorte im Raum Wien und Niederösterreich.

Diese Kombination aus Grünruhelage, Privatsphäre und guter Erreichbarkeit macht die Villa sowohl für private als auch für berufliche Nutzungen besonders interessant.

VIELSEITIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN – EINE IMMOBILIE MIT AUSSERGEWÖHNLICHEM POTENZIAL

Eine der größten Stärken dieses Anwesens liegt in seiner bemerkenswerten Flexibilität.

Die großzügige Architektur, die zahlreichen Zimmer, die separate Wohneinheit und die umfangreichen Parkmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.

Exklusive Privatresidenz

Als großzügiges Familiendomizil bietet die Villa ein außergewöhnliches Wohnumfeld mit viel Platz für Familienmitglieder, Gäste und Personal.

Die Kombination aus eleganten Gesellschaftsräumen, großzügigen privaten Rückzugsbereichen und einem weitläufigen Garten bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Repräsentativer Unternehmenssitz

Die historischen Salons und großzügigen Räumlichkeiten schaffen ein stilvolles Umfeld für Unternehmen, die besonderen Wert auf Repräsentation, Individualität und ein hochwertiges Erscheinungsbild legen.

Ein außergewöhnlicher Firmensitz, der sich bewusst von klassischen Büroimmobilien unterscheidet.

Kanzlei, Beratung oder Praxis

Für Rechtsanwaltskanzleien, Beratungsunternehmen oder andere anspruchsvolle Dienstleistungsbetriebe bietet die Villa ein repräsentatives Umfeld mit individuell nutzbaren Räumlichkeiten.

Das großzügige Platzangebot ermöglicht die Einrichtung von Besprechungszimmern, Empfangsbereichen und privaten Arbeitsräumen.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Die Aufteilung auf mehrere Ebenen erlaubt eine klare Trennung zwischen privaten und beruflichen Bereichen.

Damit bietet sich die Villa besonders für Unternehmer, Selbstständige und Freiberufler an, die ihren Lebensmittelpunkt mit einem repräsentativen Arbeitsumfeld verbinden möchten.

Internationale und diplomatische Residenz

Aufgrund des großzügigen Raumangebots, der hochwertigen Ausstattung, der zahlreichen Parkmöglichkeiten und der weitläufigen Gartenanlage ist diese Immobilie auch für international tätige Führungskräfte, Diplomaten und anspruchsvolle Familien von besonderem Interesse.

Hinweis: Sämtliche gewerblichen, gemischten oder sonstigen besonderen Nutzungsformen stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Eigentümers und der jeweils erforderlichen rechtlichen beziehungsweise behördlichen Zulässigkeit.

MIETKONDITIONEN

Monatliche Nettomiete: € 12.916,00

Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung zuzüglich 20 % Umsatzsteuer:

Monatliche Bruttomiete: € 15.499,20

Allfällige zusätzliche Betriebs-, Energie- und Verbrauchskosten sind gesondert zu klären.

Provision: Bei gewerblicher Anmietung gemäß gesonderter Vereinbarung und den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.

Die konkreten Vertragsbedingungen, die steuerliche Behandlung sowie die zulässige Nutzung werden individuell abgestimmt.

EIN AUSSERGEWÖHNLICHES ANWESEN FÜR AUSSERGEWÖHNLICHE ANSPRÜCHE

Diese historische Prestige-Villa vereint Eigenschaften, die auf dem Wiener Immobilienmarkt in dieser Kombination nur selten zu finden sind.

Eine traditionsreiche Architektur, repräsentative Räumlichkeiten, großzügige private Wohnbereiche, moderne Haustechnik und ein weitläufiger Parkgarten mit Pool schaffen ein einzigartiges Gesamtangebot.

Die begehrte Lage in Wien-Mauer ergänzt dieses exklusive Wohn- und Nutzungskonzept durch Ruhe, Naturverbundenheit, hohe Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit.

Eine besondere Gelegenheit für Menschen, die nicht einfach eine Immobilie suchen, sondern einen repräsentativen Ort mit Geschichte, Persönlichkeit und außergewöhnlicher Lebensqualität.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Liegenschaft im Rahmen eines persönlich vereinbarten Besichtigungstermins.

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Bruno Franz

Tel.: +43 664 3553 790

www.RealGoodLiving.at

Wichtiger Hinweis zu Anfragen

Aufgrund der Exklusivität der Liegenschaft sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Anfragen unter Angabe des vollständigen Namens, der Anschrift, einer Telefonnummer und einer E-Mail-Adresse.

Vertrauliche Objektinformationen und weiterführende Unterlagen werden nach entsprechender Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

Haftungsausschluss

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenvermietung vorbehalten. Die dargestellten Nutzungsmöglichkeiten bedürfen gegebenenfalls der entsprechenden Genehmigungen beziehungsweise Zustimmungen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap