

**Prestige-Villa in Wien-Mauer – 15 Zimmer, 3.700 m<sup>2</sup>  
Gartenparadies, vielseitig nutzbar -Büro & Wohnen  
vereinbaren!!**



**Objektnummer: 4356/342**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

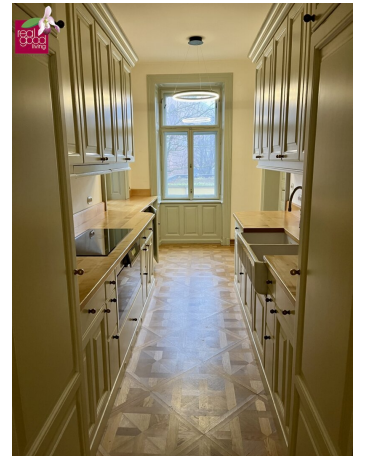


**Bruno Franz**







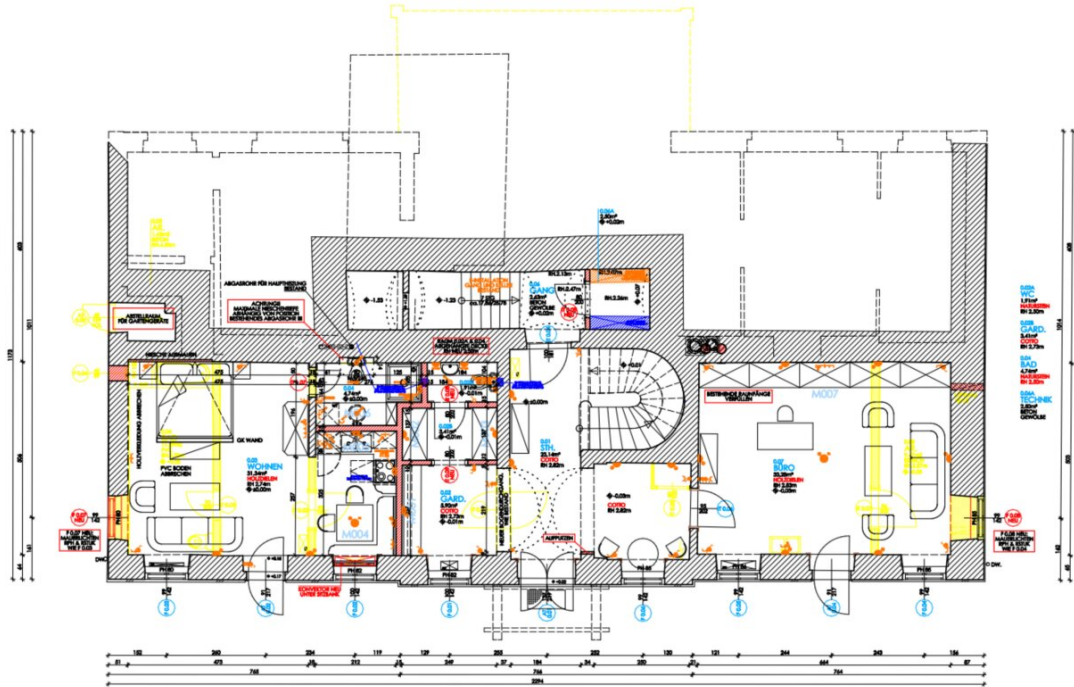






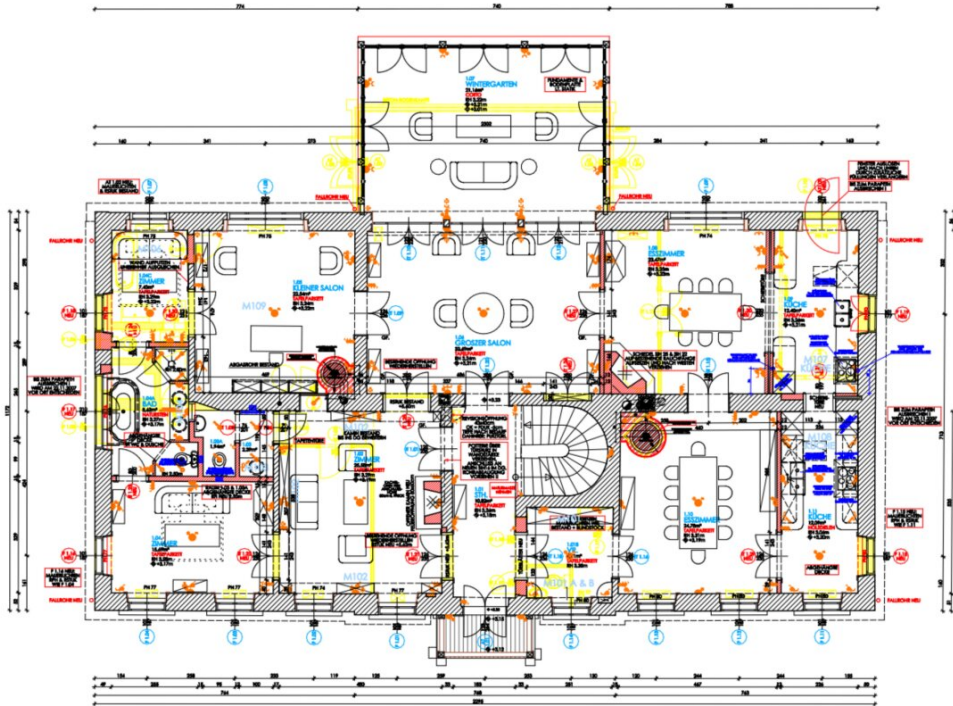


Erdgeschoß





### 1. Obergeschoß



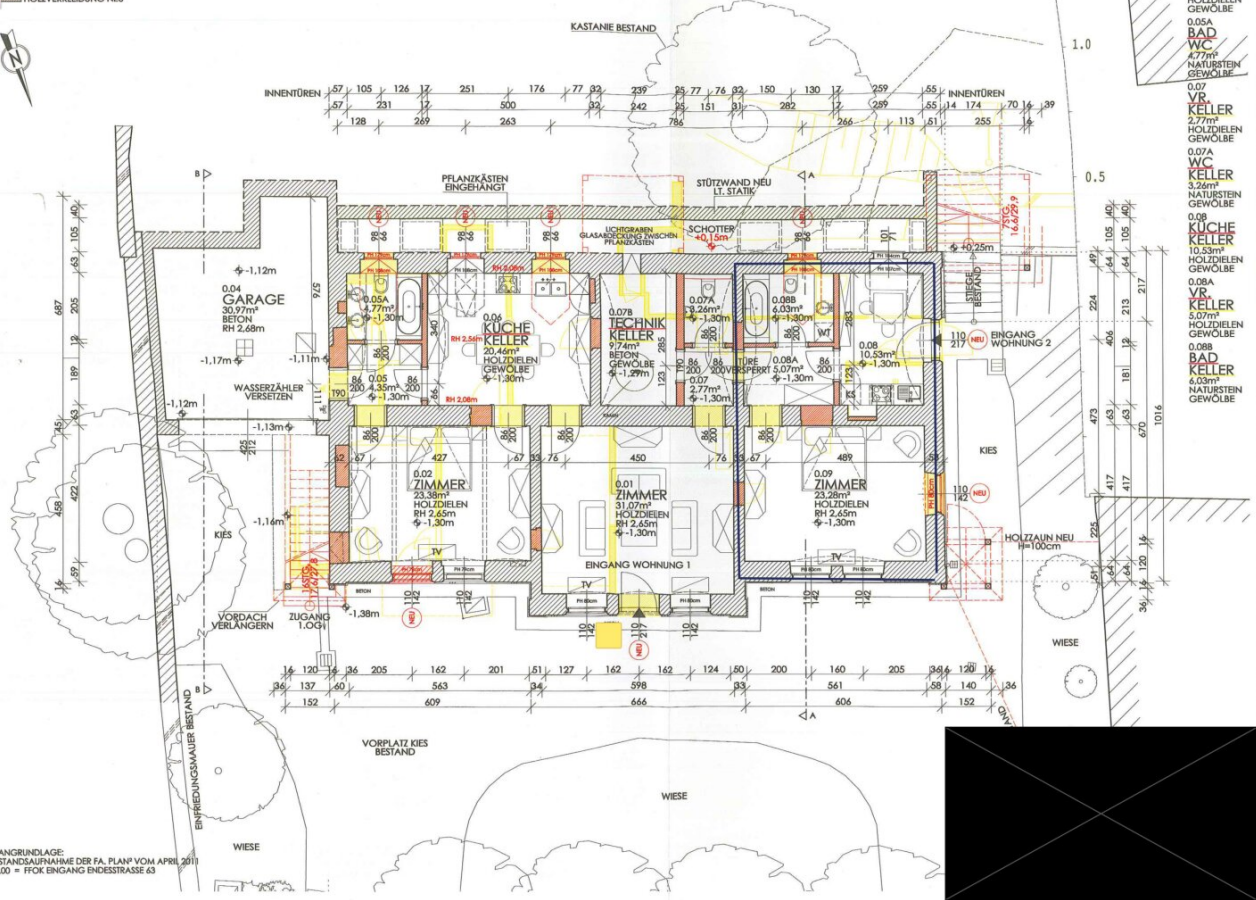


FOR INTERNAL USE ONLY!



- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU

separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m<sup>2</sup>



PLANGRUNDLAGE: BESTANDSAUFNAHME DER SA. PLAN VOM APRIL 2011 20.00 = FIKOR ENGANG ENDESSTRASSE 63

- 0.05 VR 4.85m<sup>2</sup> Holzdielen Gewölbe
- 0.05a BAD WC 4.77m<sup>2</sup> Naturstein Gewölbe
- 0.07 VR Keller 2.77m<sup>2</sup> Holzdielen Gewölbe
- 0.07a WC Keller 3.26m<sup>2</sup> Naturstein Gewölbe
- 0.08a Küche Keller 10.53m<sup>2</sup> Holzdielen Gewölbe
- 0.08b VR Keller 5.07m<sup>2</sup> Holzdielen Gewölbe
- 0.09a Bad Keller 6.03m<sup>2</sup> Naturstein Gewölbe
- 0.09b VR Keller 6.03m<sup>2</sup> Naturstein Gewölbe





FOR INTERNAL USE ONLY!



- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABBRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



1.5

1.03

1.04

1.05

1.06

1.07

1.08

1.09

1.10

1.11

1.12

1.13

1.14

1.15

1.16

1.17

1.18

1.19

1.20

1.21

1.22

1.23

1.24

1.25

1.26

1.27

1.28

1.29

1.30

1.31

1.32

1.33

1.34

1.35

1.36

1.37

1.38

1.39

1.40

1.41

1.42

1.43

1.44

1.45

1.46

1.47

1.48

1.49

1.50

1.51

1.52

1.53

1.54

1.55

1.56

1.57

1.58

1.59

1.60

1.61

1.62

1.63

1.64

1.65

1.66

1.67

1.68

1.69

1.70

1.71

1.72

1.73

1.74

1.75

1.76

1.77

1.78

1.79

1.80

1.81

1.82

1.83

1.84

1.85

1.86

1.87

1.88

1.89

1.90

1.91

1.92

1.93

1.94

1.95

1.96

1.97

1.98

1.99

2.00

2.01

2.02

2.03

2.04

2.05

2.06

2.07

2.08

2.09

2.10

2.11

2.12

2.13

2.14

2.15

2.16

2.17

2.18

2.19

2.20

2.21

2.22

2.23

2.24

2.25

2.26

2.27

2.28

2.29

2.30

2.31

2.32

2.33

2.34

2.35

2.36

2.37

2.38

2.39

2.40

2.41

2.42

2.43

2.44

2.45

2.46

2.47

2.48

2.49

2.50

2.51

2.52

2.53

2.54

2.55

2.56

2.57

2.58

2.59

2.60

2.61

2.62

2.63

2.64

2.65

2.66

2.67

2.68

2.69

2.70

2.71

2.72

2.73

2.74

2.75

2.76

2.77

2.78

2.79

2.80

2.81

2.82

2.83

2.84

2.85

2.86

2.87

2.88

2.89

2.90

2.91

2.92

2.93

2.94

2.95

2.96

2.97

2.98

2.99

3.00

3.01

3.02

3.03

3.04

3.05

3.06

3.07

3.08

3.09

3.10

3.11

3.12

3.13

3.14

3.15

3.16

3.17

3.18

3.19

3.20

3.21

3.22

3.23

3.24

3.25

3.26

3.27

3.28

3.29

3.30

3.31

3.32

3.33

3.34

3.35

3.36

3.37

3.38

3.39

3.40

3.41

3.42

3.43

3.44

3.45

3.46

3.47

3.48

3.49

3.50

3.51

3.52

3.53

3.54

3.55

3.56

3.57

3.58

3.59

3.60

3.61

3.62

3.63

3.64

3.65

3.66

3.67

3.68

3.69

3.70

3.71

3.72

3.73

3.74

3.75

3.76

3.77

3.78

3.79

3.80

3.81

3.82

3.83

3.84

3.85

3.86

3.87

3.88

3.89

3.90

3.91

3.92

3.93

3.94

3.95

3.96

3.97

3.98

3.99

4.00

4.01

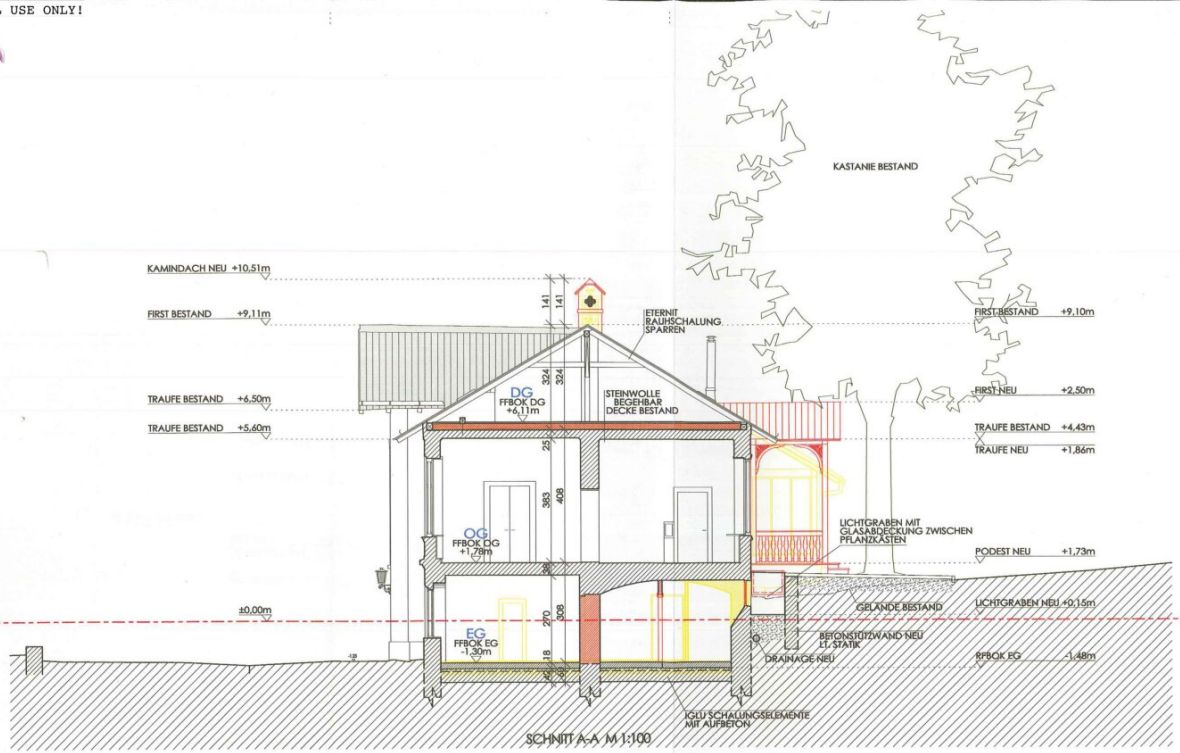
4.02

4.03

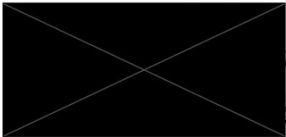
4.04

4.05

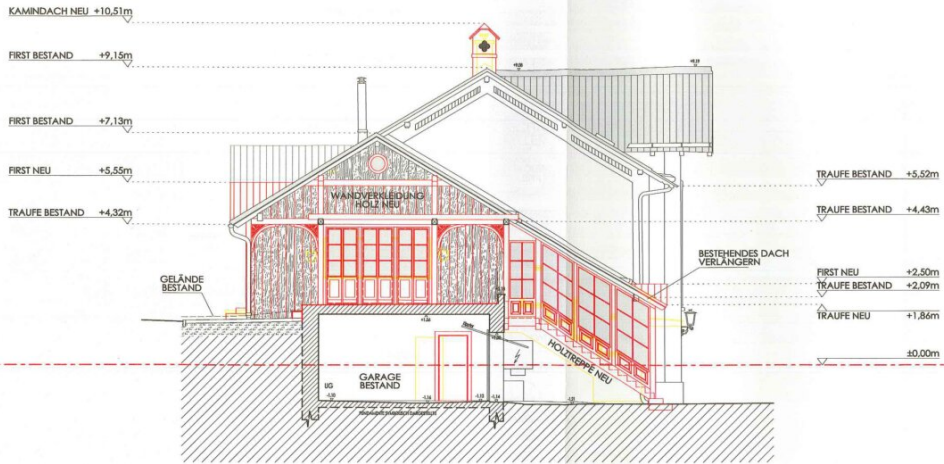
FOR INTERNAL USE ONLY!



PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011  
±0.00 = FFBOK EINGANG ENDSTRASSE 63

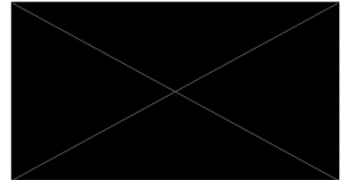


FOR INTERNAL USE ONLY!

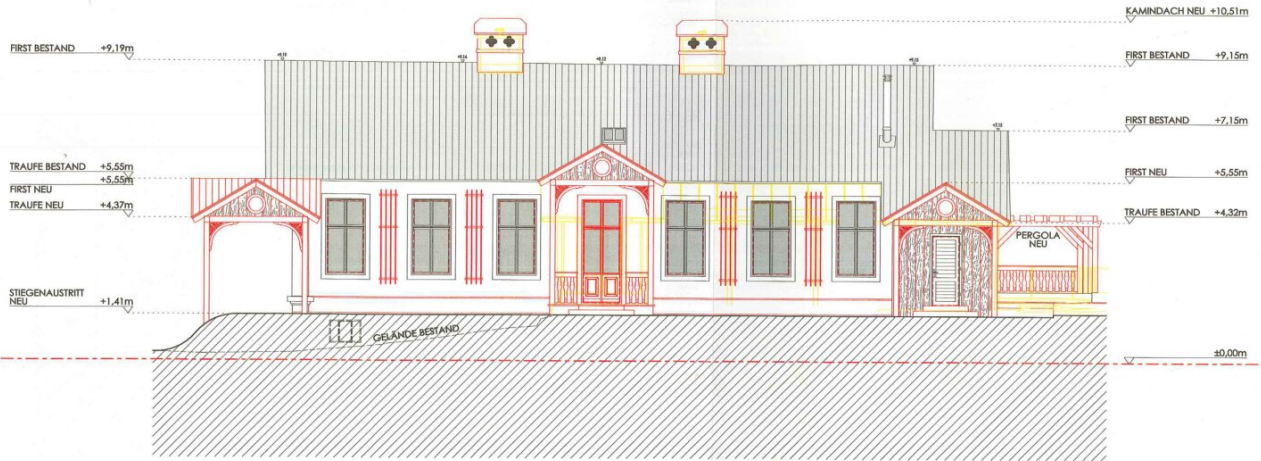


SCHNITT B-B M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN\* VOM APRIL 2011  
±0,00 = TFOK, EINGANG ENDESSTRASSE 63

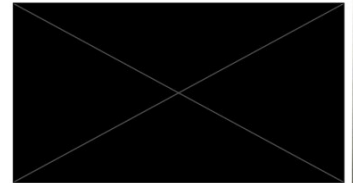


FOR INTERNAL USE ONLY!



SÜDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011  
±0.00 = FCK EINGANG ENDSTRASSE 63

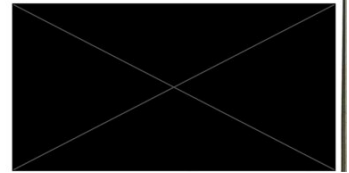


FOR INTERNAL USE ONLY!



NORDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011  
±0.00 = FFK EINGANG ENDSTRASSE 63





Bereich	Raum	m <sup>2</sup>
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
<b>Summen</b>		<b>244,69</b>

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
<b>Summen</b>		<b>101,72</b>

DG.01	Elternschlafzimmer	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
<b>Summen</b>		<b>202,50</b>

**Gesamt 548,91**

## Objektbeschreibung

? **Adresse:** 1230 Wien – Mauer

? **Objekttyp:** Villa (privat oder gewerblich nutzbar Büro & Wohnen)

? **Wohnfläche:** ca. 600m<sup>2</sup>

? **Grundstück:** ca. 3.700 m<sup>2</sup>

? **Zimmer:** 15 (davon 6–8 Schlafzimmer)

? **Bäder:** 5

? **Stellplätze:** 2 Garagen + 8–10 Außenstellplätze

? **Einliegerwohnung:** Ja

Gewerblich und residential

Bitte beachten Sie, dass bei einer gewerblichen Anmietung ein Erfolgshonorar lt ImmobilienmaklerVO 1996 anfällt und die Umsatzsteuer 20 % beträgt.

## Highlights auf einen Blick

- Historische Villa aus dem 19. Jahrhundert – generalsaniert und top gepflegt
- Großzügige 15 Zimmer auf 3 Ebenen
- Separate Einliegerwohnung für Gäste oder Personal
- Repräsentative Salons, Wintergarten, Kaminzimmer
- Sauna, hochwertige Maßküchen, offene Kamine
- Traumhaft angelegter Garten mit altem Baumbestand & Obstgarten
- Modernste Haustechnik: BUS-System, Wärmepumpe, Alarmanlage
- Absolute Grünruhelage in Wien-Mauer – perfekte Anbindung in die City

## Objektbeschreibung

Diese zwischen 1850 und 1875 erbaute Villa wurde aufwendig generalsaniert und verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Ob als exklusive Familienresidenz, Firmensitz oder Praxis – das Anwesen erfüllt höchste Ansprüche an Raum, Stil und Flexibilität.

Die **Wohnfläche von rund 549 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf drei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss (ca. 101,7 m<sup>2</sup>)

- Vorraum, Garderobe
- Großes Büro/Zimmer
- Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und WC

### Obergeschoss (ca. 244,6 m<sup>2</sup>)

- Wintergarten
- Großer & kleiner Salon
- Zwei Esszimmer & zwei Küchen
- Kaminzimmer
- Zwei weitere Zimmer, Bad, Gäste-WC
- Ausgang zu Garten & Terrasse

### Dachgeschoss (ca. 202,5 m<sup>2</sup>)

- Galerie mit offenem Kamin
- Elternschlafzimmer mit Terrasse, Garderobe & Schrankraum
- Drei Bäder, Sauna

- Mehrere Schlafzimmer & Arbeitszimmer
- Wirtschaftsraum

## Ausstattung

- Parkett-, Travertin- & Fliesenböden
- Zwei hochwertige Maßküchen
- Kamin & große Flügeltüren
- BUS-Haustechnik, Wärmepumpe (Heizen/Kühlen), Alarmanlage
- Elektrische Dachflächenfenster, Außenrollos & Markisen
- Zwei Garagen + 8–10 PKW-Stellplätze
- Elektrisches Einfahrtstor
- Garten mit Springbrunnen, Weinreben & Obstbäumen
- Sehr großer Outdoorpool und Poolhaus

## Lage

**Mauer** im 23. Bezirk Wien-Liesing zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens:

- **Grünruhelage:** Nähe Bruno-Morpurgo-Park, Maurer Wald, Wotrubakirche
- **Infrastruktur:** Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken fußläufig erreichbar
- **Anbindung:** Buslinien 56A, 58A, 60A, Straßenbahn 60, S-Bahnhof Atzgersdorf – schnelle City-Anbindung

## Kontakt

Für Besichtigungen:

**Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

## **WICHTIGER HINWEIS**

**Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.**

**Vertrauliche Objektinformationen werden ausschließlich bei vollständig ausgefüllten Kontaktdaten weitergegeben.**

**Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.**

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 <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <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