

**Prestige-Villa in Wien-Mauer – 15 Zimmer, 3.700 m²
Gartenparadies, vielseitig nutzbar -Büro & Wohnen
vereinbaren!!**



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 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	5
WC:	10
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * 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







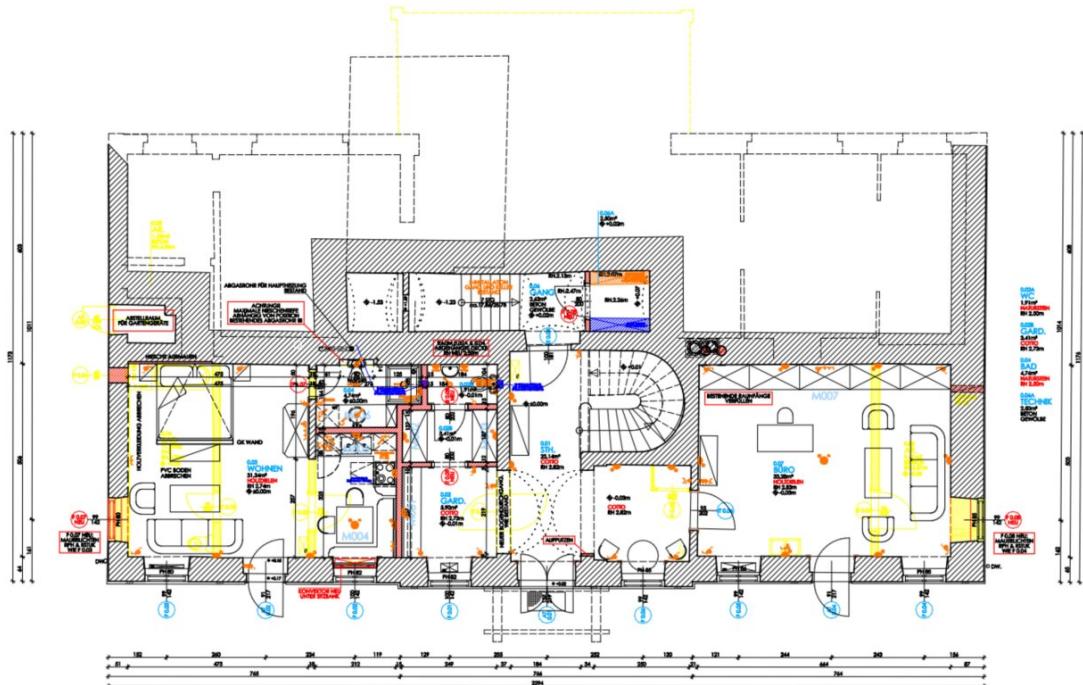






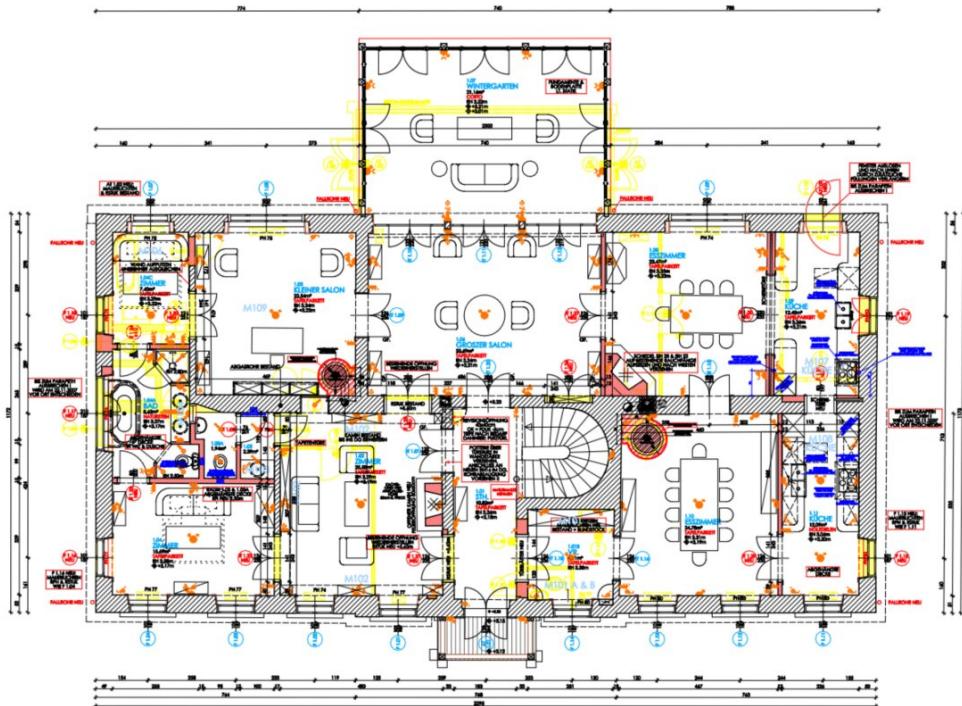


Erdgeschoß

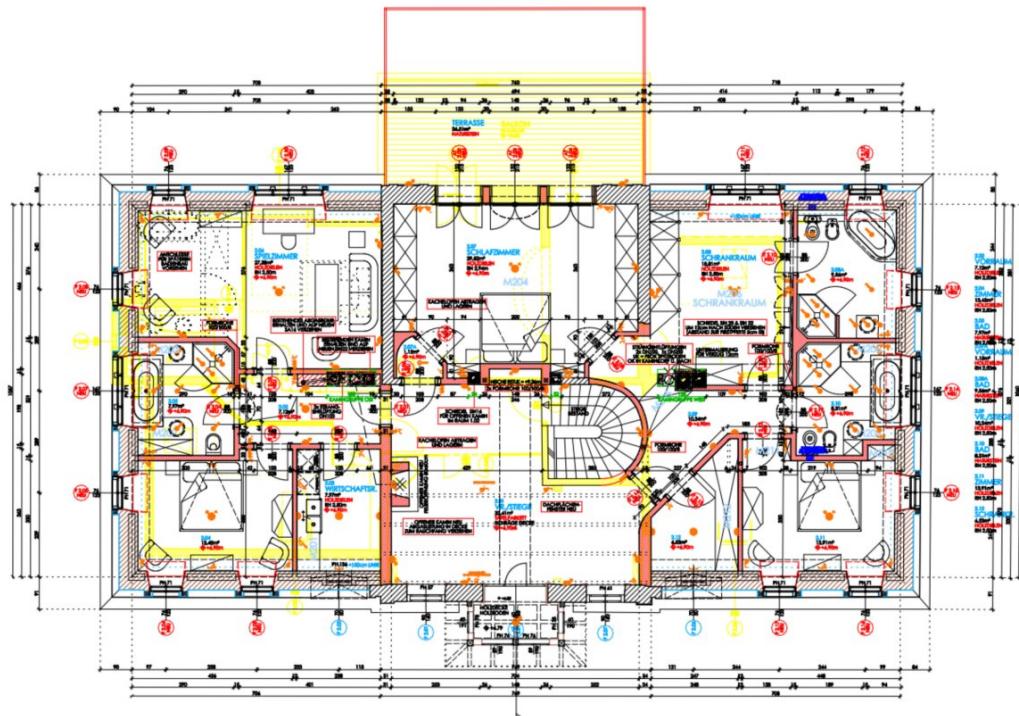




1. Obergeschoß



2. Obergeschoß

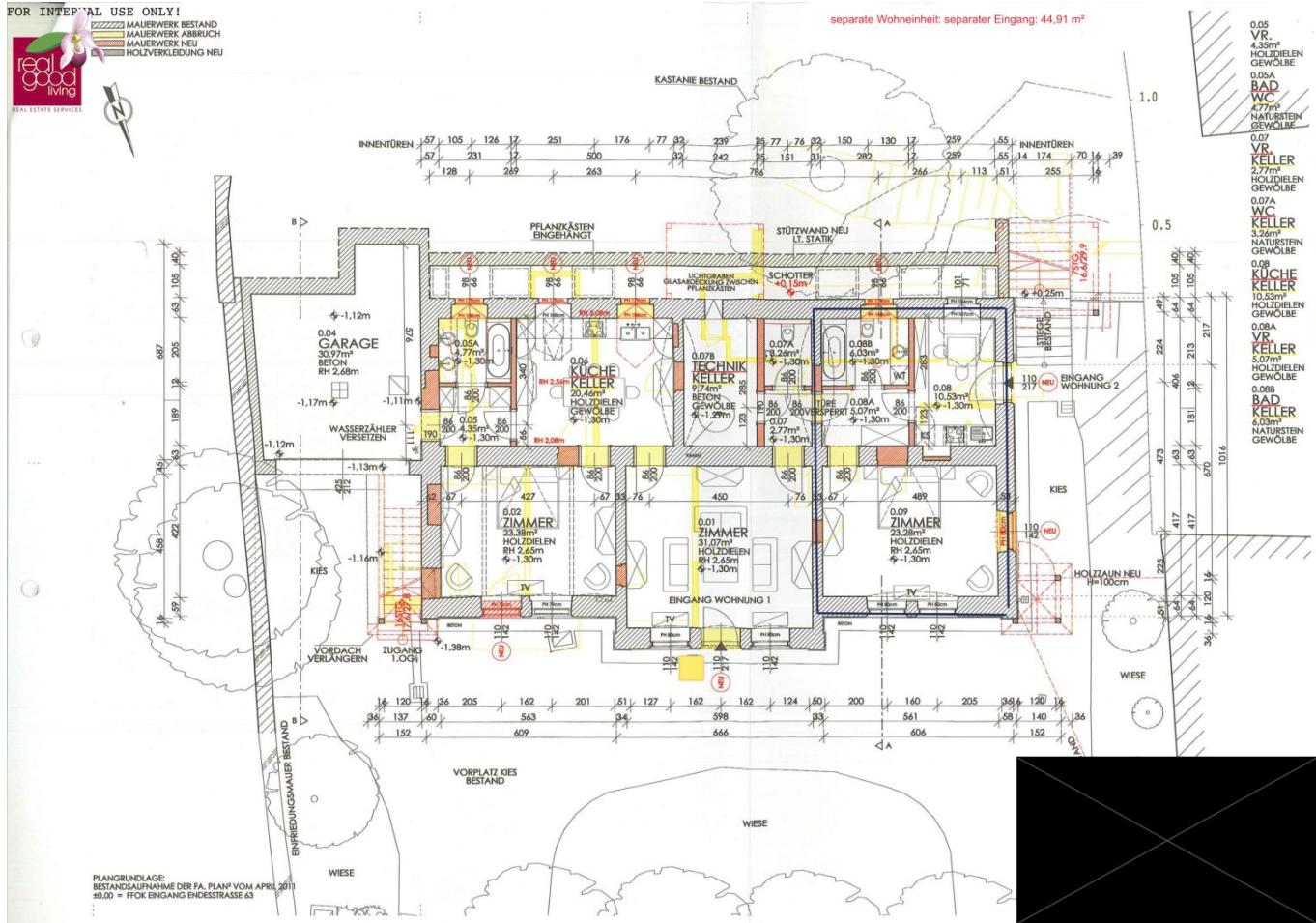


FOR INTERNAL USE ONLY!

MAUERWERK BESTAND
MAUERWERK ABBRUCH
MAUERWERK NEU
HOLZVERLEIDUNG NEU



separate Wohneinheit: separater Eingang: 44.91 m²



FOR INTERNAL USE ONLY!



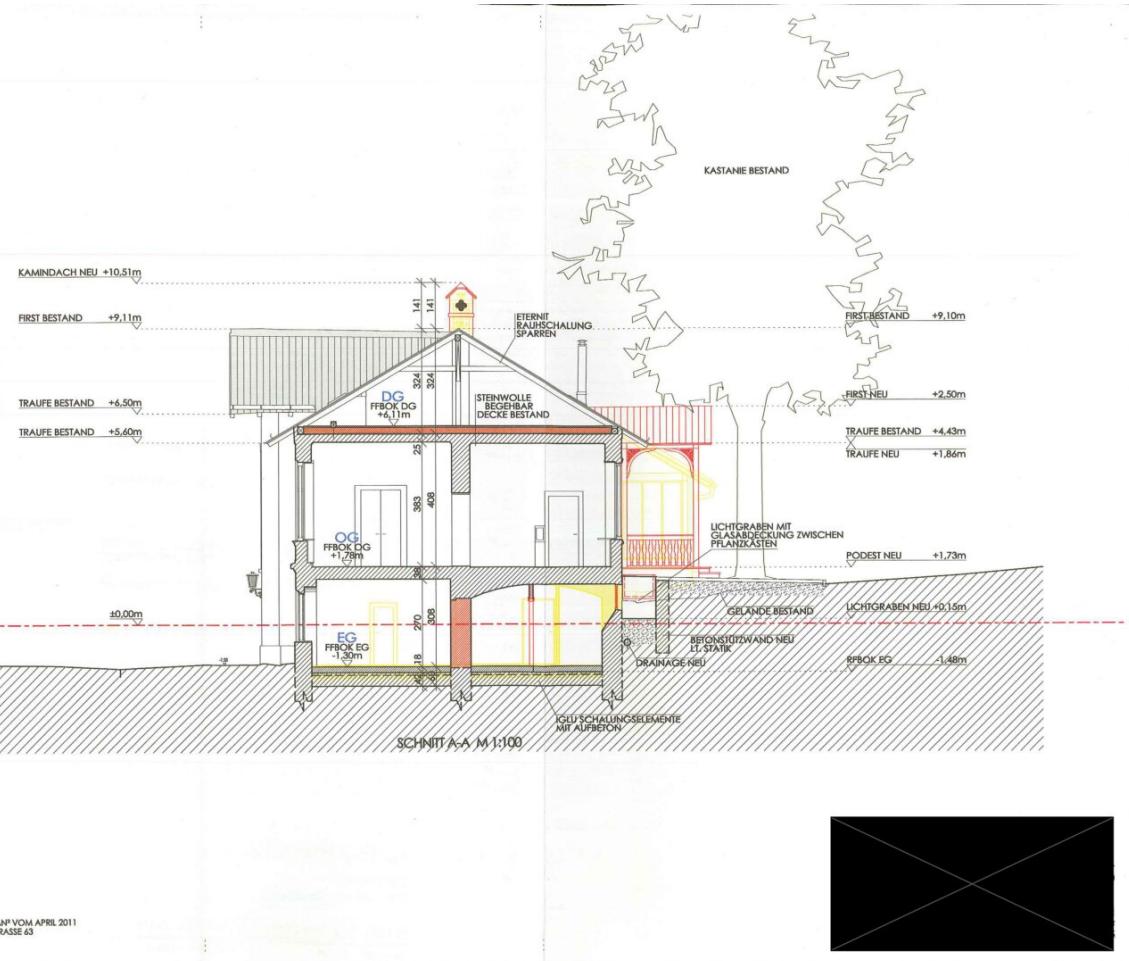
REAL ESTATE SERVICES

FOR INTERNAL USE ONLY!

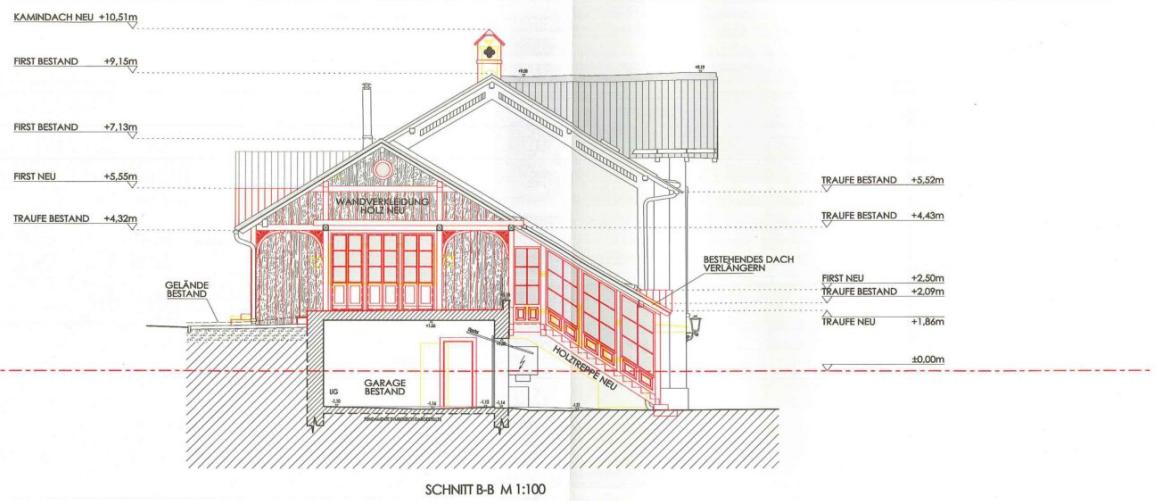


REAL ESTATE SERVICE

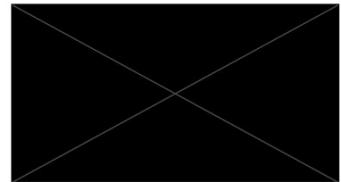
FOR INTERNAL USE ONLY!



FOR INTERNAL USE ONLY!



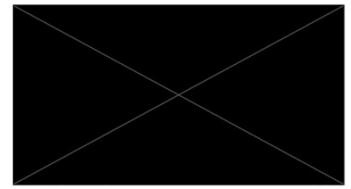
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFAHME DER FA. PLAN® VOM APRIL 2011
+0,00 = FFOK EINGANG ENDESSTRASSE 63



FOR INTERNAL USE ONLY!



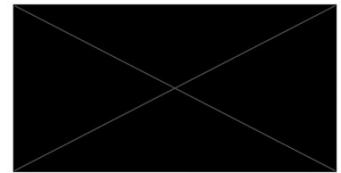
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011
±0.00 = FUOR EINGANG ENDESSTRASSE 63



FOR INTERNAL USE ONLY!



PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011
±0.00 = FFOK EINGANG ENDESTRASSE 63





Bereich	Raum	m ²
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

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**

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

Objektbeschreibung

? Adresse: 1230 Wien – Mauer

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

? Wohnfläche: ca. 600m²

? Grundstück: ca. 3.700 m²

? 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 m²** verteilt sich auf drei Ebenen und bietet großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz für individuelle Gestaltung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 101,7 m²)

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

Obergeschoss (ca. 244,6 m²)

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

Dachgeschoss (ca. 202,5 m²)

- 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, Außenrolllos & 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, Wotruba Kirche
- **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

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
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap