

**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

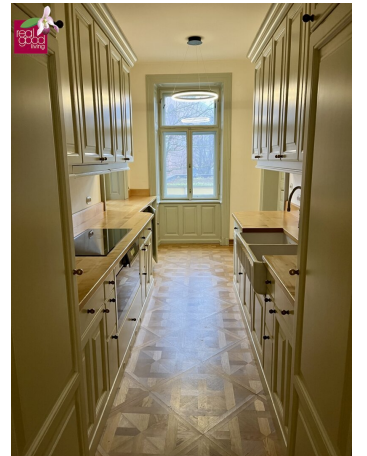


Bruno Franz





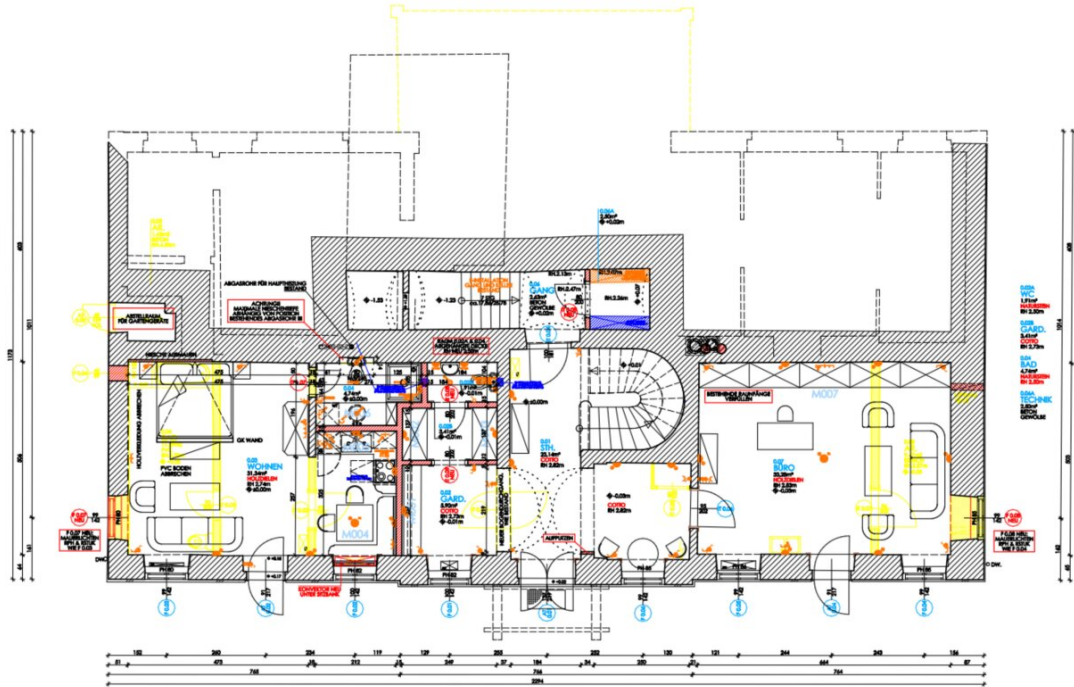






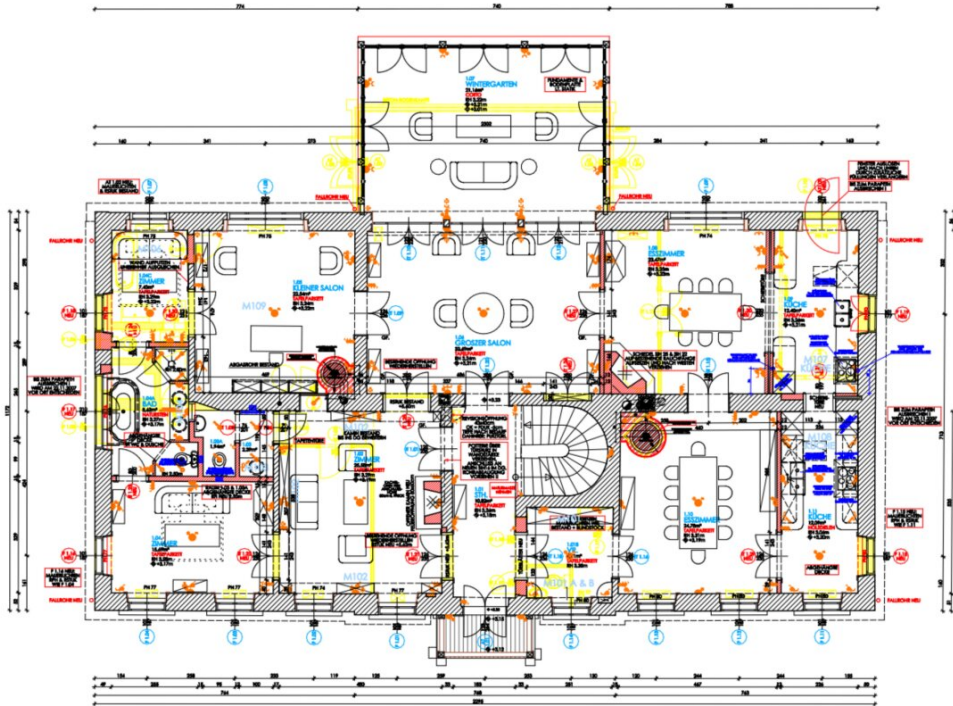


Erdgeschoß





1. Obergeschoß

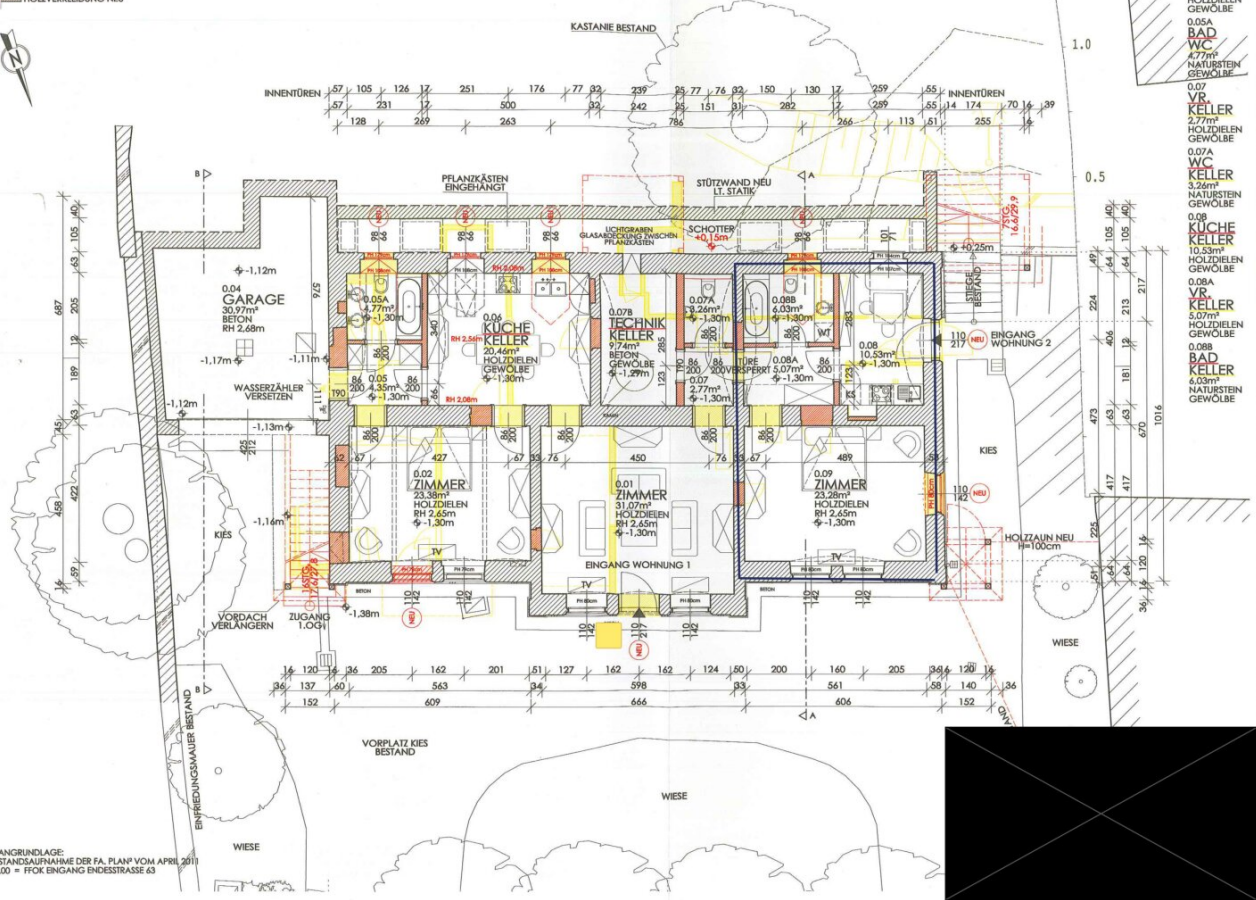


FOR INTERNAL USE ONLY!



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

separate Wohneinheit: separater Eingang: 44,91 m²



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

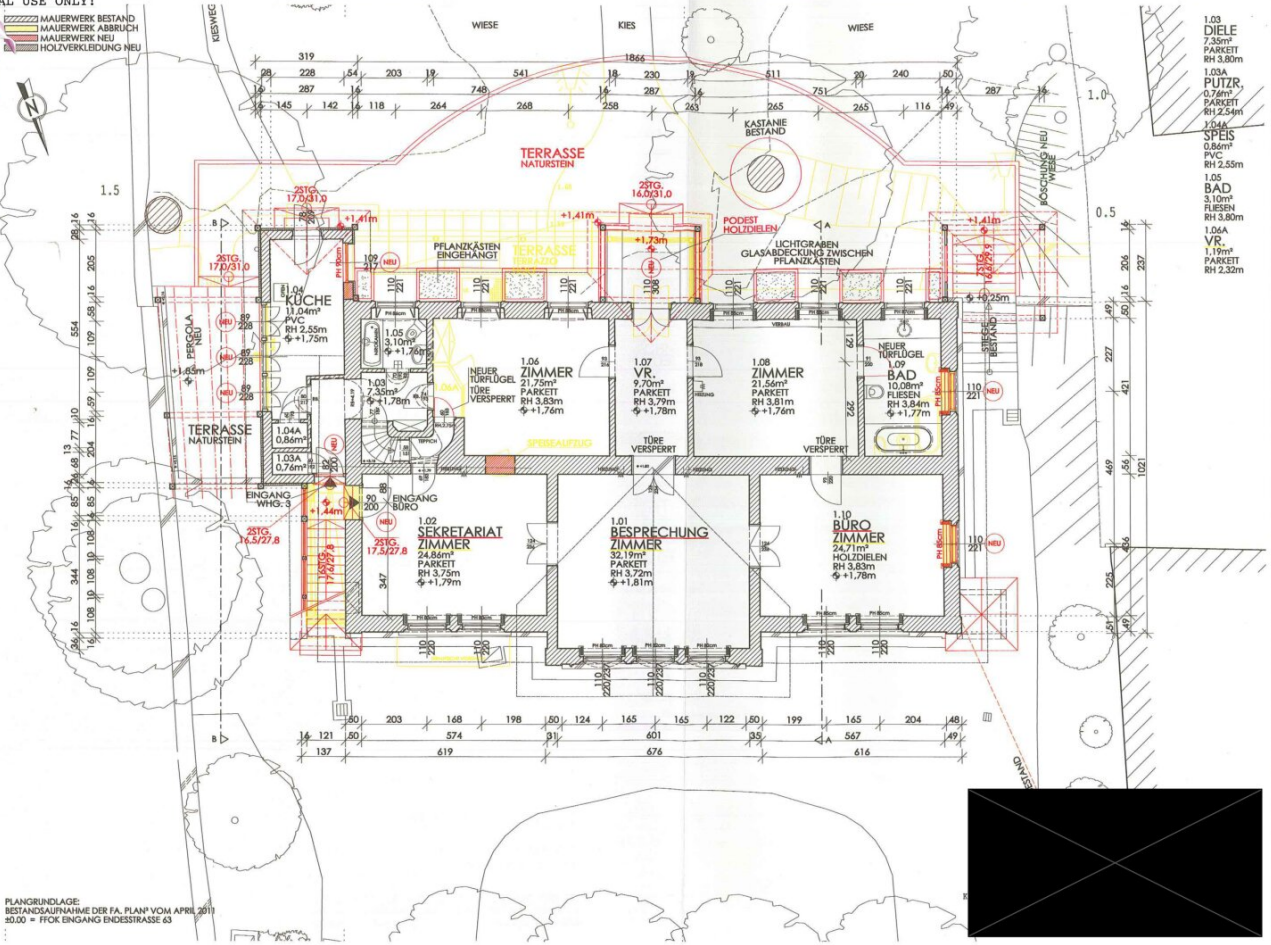
- 0.05 VR 4.55m² Holzdielen Gewölbe
- 0.05a BAD WC 4.77m² Naturstein Gewölbe
- 0.07 VR Keller 2.77m² Holzdielen Gewölbe
- 0.07a WC Keller 3.26m² Naturstein Gewölbe
- 0.08 Küche Keller 10.53m² Holzdielen Gewölbe
- 0.08a VR Keller 5.07m² Holzdielen Gewölbe
- 0.09a Bad Keller 6.03m² Naturstein Gewölbe



FOR INTERNAL USE ONLY!

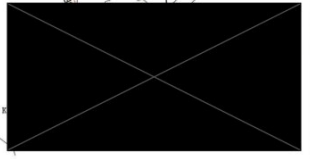


- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABBRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU

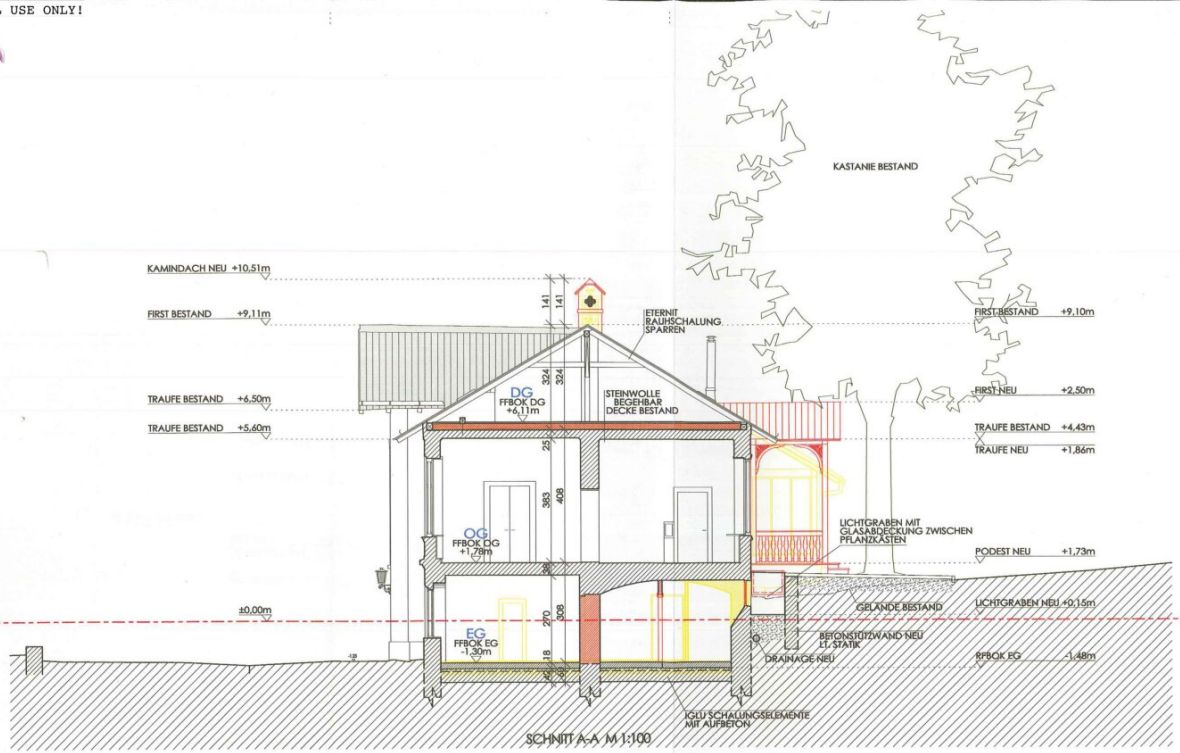


- 1.03 DIELE 7,35m² PARKETT RH 3,80m
- 1.03A PUTZ 0,76m² PARKETT RH 2,54m
- 1.04A SPEIS 0,86m² PVC RH 2,55m
- 1.05 BAD 3,10m² FLESEN RH 3,80m
- 1.05A VR 1,19m² PARKETT RH 2,32m

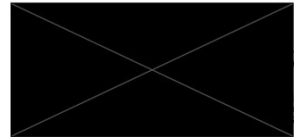
PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011
20.00 = TPOK EINGANG ENDESSTRASSE 63



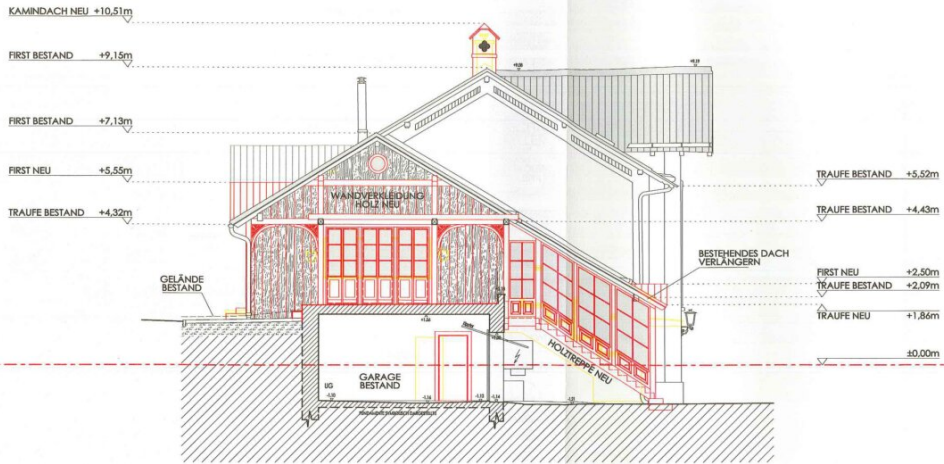
FOR INTERNAL USE ONLY!



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

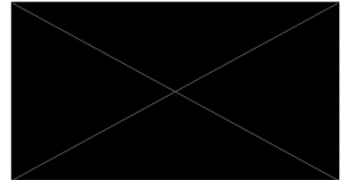


FOR INTERNAL USE ONLY!

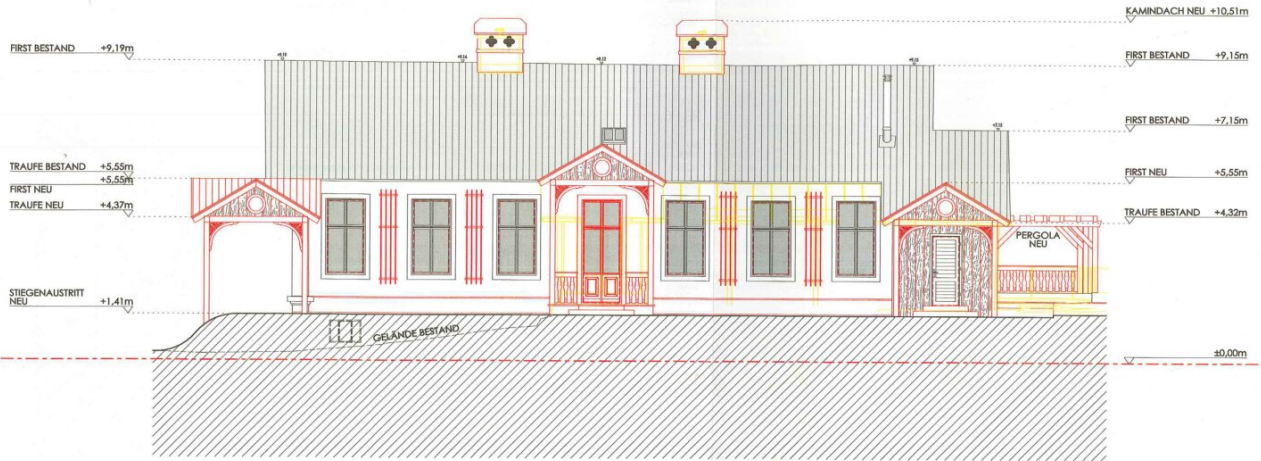


SCHNITT B-B M 1:100

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

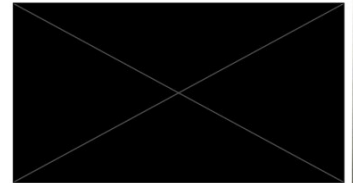


FOR INTERNAL USE ONLY!



SÜDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011
10.00 → FCK EINGANG ENDSTRASSE 63

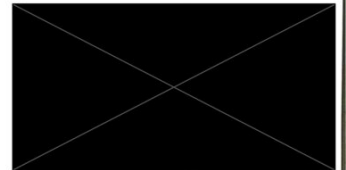


FOR INTERNAL USE ONLY!



NORDANSICHT M 1:100

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

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	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
Summen		202,50

Gesamt 548,91

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, 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