

**Charmantes Einfamilienhaus in Bestlage von Wien-Mauer  
– mit Pool, Garten und viel Privatsphäre | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24263**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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









ZELLMANN  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in einer der besten Wohnlagen des Wiener Stadtteils Mauer steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie, umgeben von viel Grün und einer ruhigen Villengegend, überzeugt durch großzügige Wohnflächen, einen weitläufigen Garten und eine außergewöhnliche Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

## Ein Überblick:

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse auf einem 701 m<sup>2</sup> großen Grundstück und erstreckt sich über rund 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das Privatsphäre und Komfort vereint. Zum Anwesen gehören eine geräumige Doppelgarage, eine einladende Sonnenterrasse, ein idyllischer Pool sowie ein Gartenhaus und ein charmantes Baumhaus für Kinder – ein Paradies für Familien, die Wert auf großzügige Freiräume legen.

## Raumaufteilung und Besonderheiten:

**Erdgeschoss:** Bereits im Eingangsbereich eröffnet sich ein großzügiges Raumkonzept, das in das Gäste-WC, das Home-Office oder die Bibliothek und den Keller führt. Der offene Wohnbereich mit Essplatz und Küche schafft eine elegante und helle Atmosphäre. Ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Abende und die Terrasse ist direkt zugänglich. Der Mix aus Parkett und eleganten Fliesenböden verleiht dem Wohnbereich einen stilvollen Charakter.

**Obergeschoss:** Hier befinden sich zwei charmante Kinderzimmer und ein eigenes Kinderbad mit Wanne und WC. Ein abgetrennter Elternbereich mit zwei begehbaren Garderoben, einem großzügigen Schlafzimmer und einem luxuriösen Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und Marmorfliesen bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort. Ein Balkon mit Blick in den Garten rundet das Obergeschoss ab und sorgt für erholsame Ausblicke.

**Dachgeschoss:** Derzeit als Home-Office und Lagerfläche genutzt, bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohnräume. (ist nicht in der angegebenen WFL inkludiert)

**Keller:** Im Untergeschoss finden sich weitere Abstellräume, eine praktische Waschküche, ein Weinkeller und eine private Sauna mit Dusche – ideal, um zu entspannen.

**Außenbereich:** Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase, perfekt für entspannte Tage im Freien. Neben einem Gartenhaus und einem großzügigen Pool findet sich hier eine einladende Grill- und Feuerstelle. Automatische Bewässerungssysteme erleichtern die Pflege des

Gartens, der durch hohen Sichtschutz absolute Privatsphäre garantiert.

**Doppelgarage:** Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Mopeds, Fahrräder und eine Werkstatt – hier sind Sie optimal ausgestattet.

### **Jetzt ist die perfekte Zeit für Garten & Pool**

Mit dem Frühling beginnt die schönste Zeit des Jahres, in der sich das Leben wieder nach draußen verlagert – und genau hier spielt dieses Haus seine Stärken aus. Der weitläufige Garten, die großzügige Terrasse und der einladende Pool bieten unzählige Möglichkeiten für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Ob Frühstück im Sonnenschein, Spielen mit den Kindern oder ein erfrischendes Bad – dieses Zuhause ist wie geschaffen für warme Tage und laue Abende.

### **Ausstattungsdetails:**

- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Moderne Gaszentralheizung
- tlw. Innenjalousien zur optimalen Beschattung
- Kabel- und Satellitenanschluss
- Ausbaureserven im Dachgeschoss

Die derzeitigen Kosten für Gas (Warmwasser und Heizung) liegen bei ca. EUR 200,- / Monat (durchblicker.at / Stand 30.10.2024).

Diese außergewöhnliche Immobilie in traumhafter Lage ist ein wahres Refugium und bietet alles, was Sie für ein komfortables und naturnahes Leben benötigen. Nutzen Sie die Gelegenheit und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Da E-Mails leider manchmal in SPAM- oder WERBE-Ordnern landen, ersuchen wir Sie, auch dort nachzusehen. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass – sofern im Angebot nicht anders vermerkt – bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfllt, die den

in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht: das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap