

**Herrschaftliche Villenetage mit 650 m<sup>2</sup> Eigengarten und  
Dachterrasse in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



ZELLMANN  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 24308**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	340,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	649,00 m <sup>2</sup>
Keller:	62,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	82,42 €
USt.:	8,24 €

## Ihr Ansprechpartner

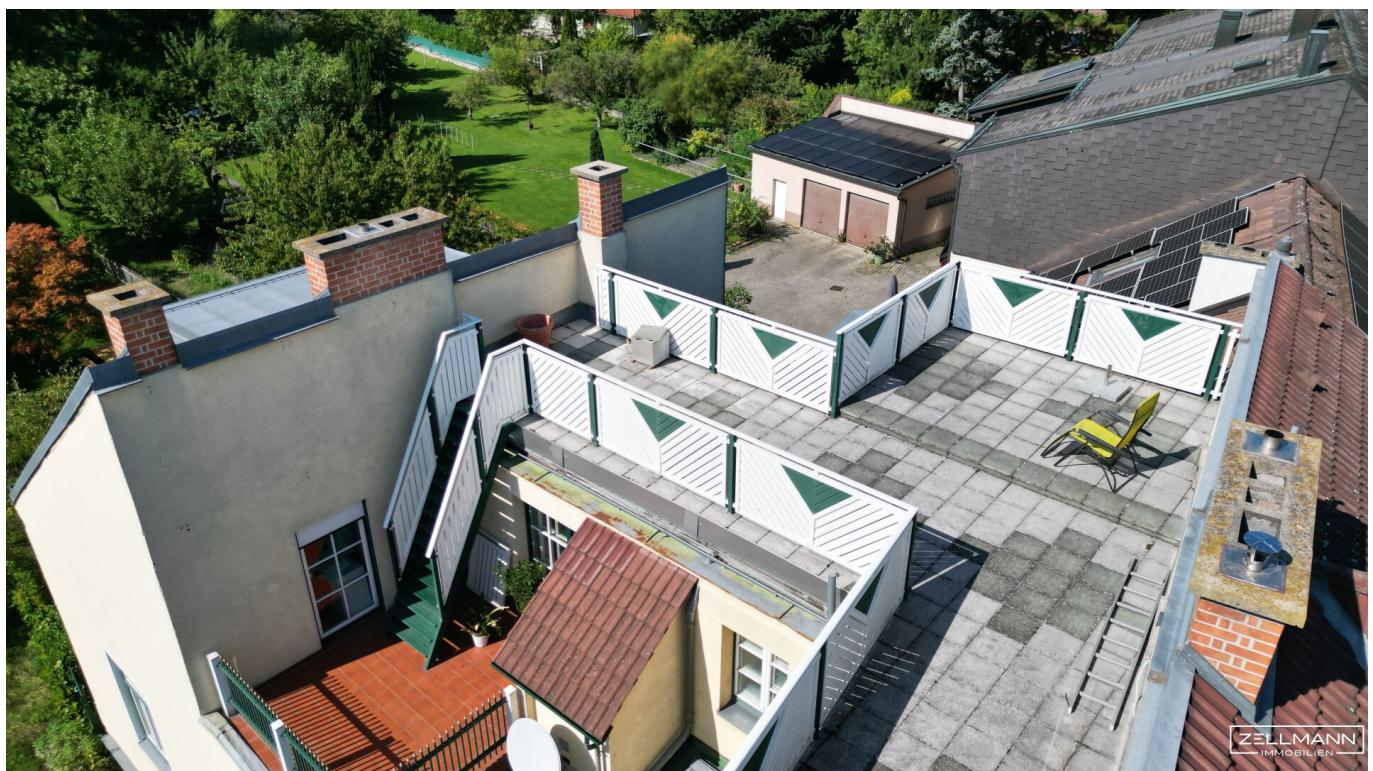


**Christian Zellmann**

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





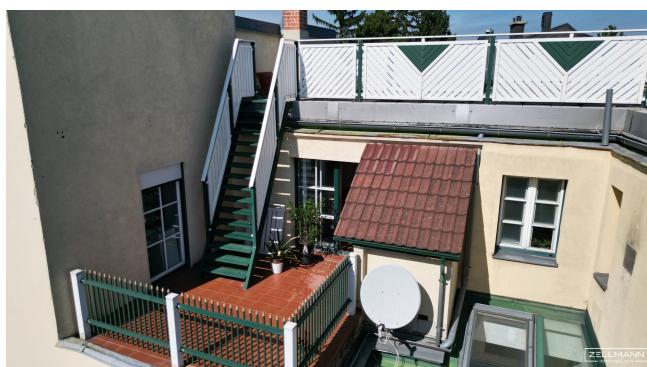


ZELLMANN  
IMMOBILIEN

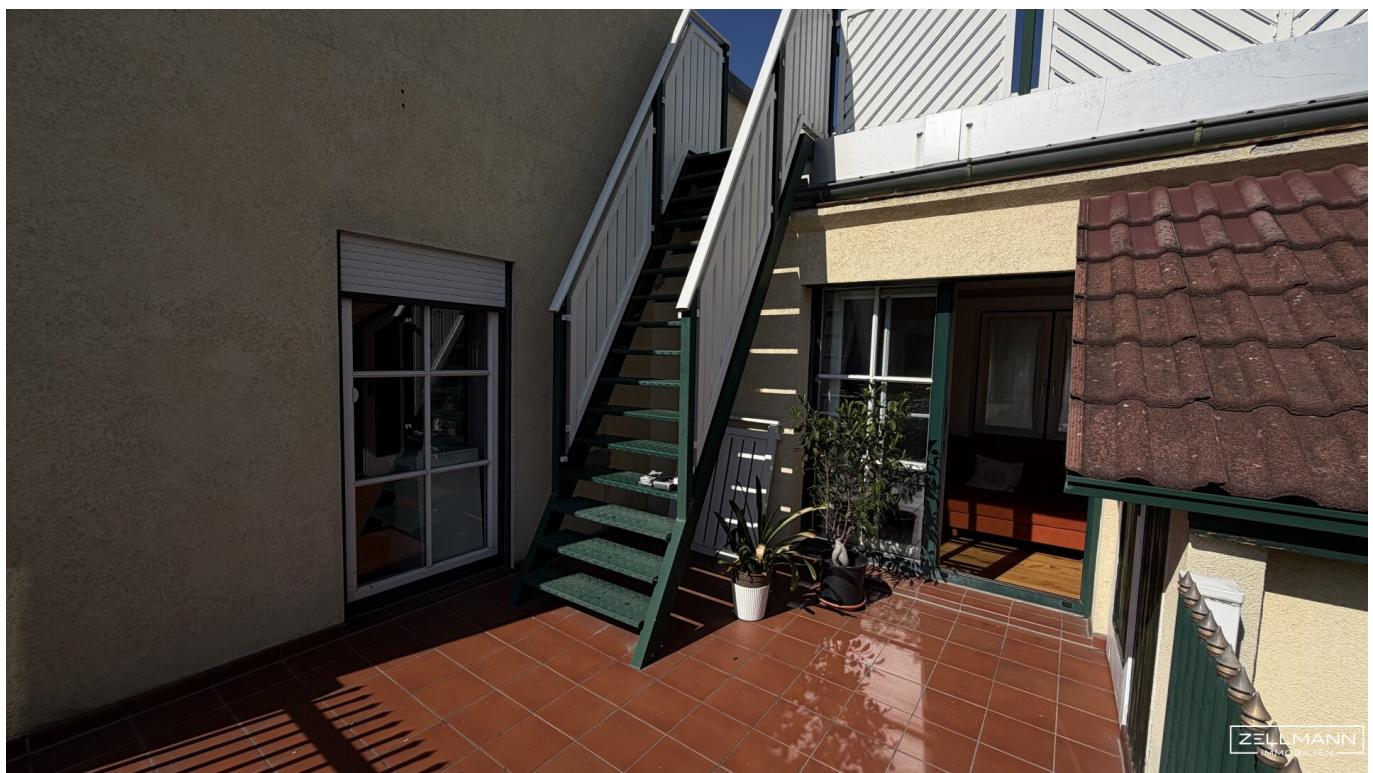




ZELL-MANN  
IMMOBILIEN



ZELL-MANN  
IMMOBILIEN

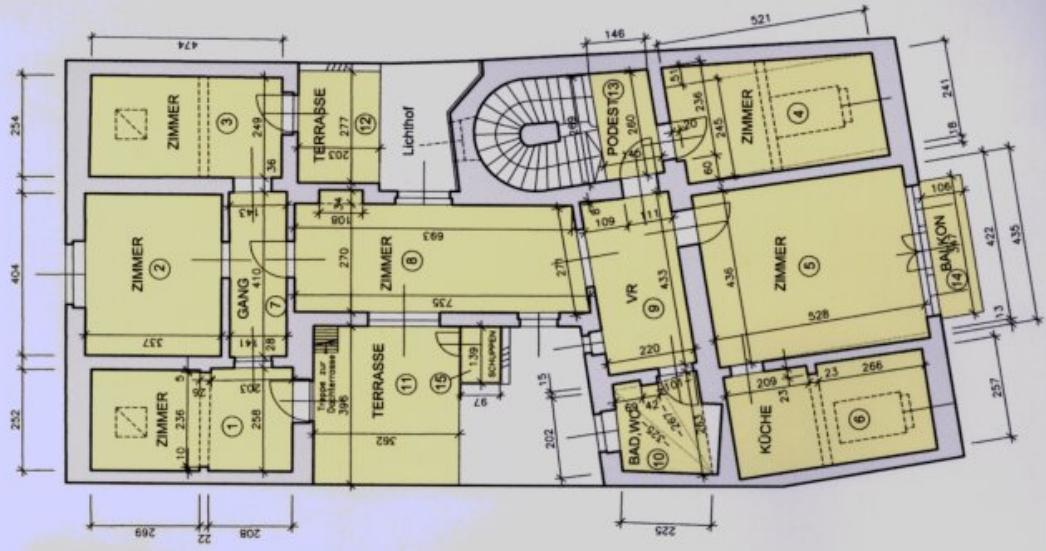




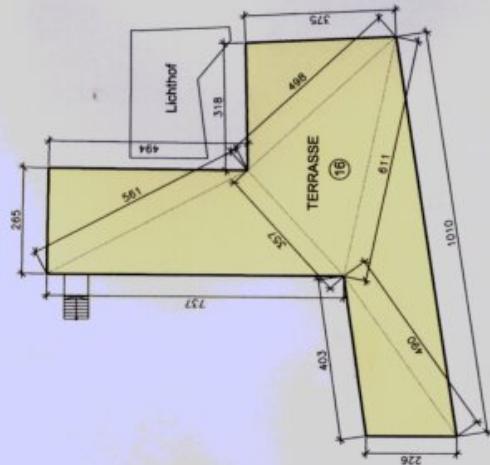
ZELLMANN  
IMMOBILIEN







DACHGESCHOSS 1:100



DACHTERRASSE 1:100



BG 018 TZ 948/2010

ZELLMANN  
IMMOBILIEN



**ZELLMANN  
IMMOBILIEN**  
**KELLERGESCHOSS 1.100**

# Objektbeschreibung

## Ein erster Eindruck, der begeistert

Schon beim Betreten dieses prachtvollen Jugendstilhauses zeigt sich: Dieses Objekt ist einzigartig. Der elegante Eingangsbereich mit originalen Fliesen und kunstvollen Schmiedeelementen vermittelt sofort jene herrschaftliche Noblesse, die man in Wien-Mauer seit Generationen schätzt.

## Die Immobilie im Überblick

- **Wohnfläche Dachgeschoss:** ca. 133,5 m<sup>2</sup> – das Dachgeschoss befindet sich im **ersten Stock**, somit sind nur wenige Stufen zu bewältigen
- **Dachterrasse & Balkone:** ca. 70 m<sup>2</sup> mit **360°-Panoramablick über Wien** und bis in den Wienerwald
- **Souterrain/Keller:** ca. 61,9 m<sup>2</sup>, teilweise mit Tageslicht
- **Privatgarten:** ca. 649 m<sup>2</sup> mit zwei Gartenhäusern – eines davon als **winterfestes Sommerhaus** nutzbar
- **Garage im Haus:** ca. 20,4 m<sup>2</sup>
- **Zufahrt & Stellplätze:** ca. 30 m<sup>2</sup>

? **Gesamtnutzfläche inkl. Zubehör:** über 340 m<sup>2</sup> zzgl. **Garten** – ein Wert, der in Wien kaum zu finden ist.

## Die Dachterrasse – ein exklusiver Logenplatz über Wien

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnlich große Dachterrasse. Mit rund 70 m<sup>2</sup> bietet sie Platz für stilvolle Empfänge, sommerliche Abendessen oder entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Von hier eröffnet sich ein **360°-Panoramablick**:

- nach Osten über die Dächer Wiens bis hin zum Stephansdom,
- nach Süden über die sanften Hügel des Wienerwaldes,

- nach Westen über die grünen Villengärten von Mauer.

Diese Terrasse ist mehr als ein Außenbereich – sie ist eine **exklusive Aussichtsplattform**, die Wien aus einer neuen, herrschaftlichen Perspektive zeigt.

## Der Garten – eine grüne Welt für sich

Der **Eigengarten mit ca. 649 m<sup>2</sup>** erweitert das Wohnen ins Freie und bietet Raum wie ein kleiner Park. Hier verbinden sich Ruhe, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- **Parkähnliche Weite:** Platz für Feste, Kinderspiel oder einfach entspannte Stunden in der Sonne.
- **Zwei Gartenhäuser:** Eines traditionell, das andere als **winterfestes Sommerhaus**, das sich zu jeder Jahreszeit nutzen lässt – als Gästehaus, Atelier oder private Lounge.
- **Grüne Privatsphäre:** Alte Bäume und geschützte Strukturen schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre mitten in der Stadt.

Dieser Garten ist kein Beiwerk, sondern ein **vollwertiger Lebensraum**, der die Immobilie zu einem einzigartigen Rückzugsort macht.

## Tradition trifft auf modernen Komfort

Neben dem repräsentativen Dachgeschoss und dem Garten überzeugt auch das **Souterrain mit ca. 62 m<sup>2</sup>**, das vielfältige Möglichkeiten eröffnet: Hobbyräume, Wellnessbereich oder Weinkeller. Die Garage im Haus mit Zufahrt ergänzt das noble Ensemble und sorgt für höchsten Komfort im Alltag.

## Eine Rarität am Wiener Markt

Wohnräume im Dachgeschoss, die im ersten Stock liegen, eine spektakuläre Dachterrasse, ein fast parkähnlicher Garten mit über 600 m<sup>2</sup> und ein zusätzliches, winterfestes Sommerhaus – diese Kombination macht das Objekt zu einer echten Ausnahmeerscheinung in Wien-Mauer.

## Emotion und Lebensgefühl

Ein Glas Wein auf der Dachterrasse bei Sonnenuntergang. Sommerliche Gartenfeste mit Familie und Freunden. Wintertage im gemütlichen Gartenhaus. Diese Immobilie schenkt nicht nur Räume, sondern ein unvergleichliches Lebensgefühl.

## Lage und Umgebung

Wien-Mauer gilt als eine der edelsten Adressen des 23. Bezirks. Geprägt von Villen, Weingärten und Natur, bietet das Viertel eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

- **Straßenbahnlinie 60:** Von Mauer direkt nach Hietzing/U4 und ins Zentrum.
- **Buslinien:** Rasche Verbindungen nach Liesing, Atzgersdorf und Meidling.
- **S-Bahn Atzgersdorf:** Direkter Anschluss an Meidling und den Hauptbahnhof.
- **Freizeit & Genuss:** Maurer Wald, Lainzer Tiergarten, traditionelle Heurige und charmante Cafés in unmittelbarer Nähe.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von **3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.** an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

## Fazit

Diese Immobilie vereint **herrschaftliche Wohnräume, eine spektakuläre Dachterrasse mit 360°-Blick, einen außergewöhnlich großen Privatgarten, ein winterfestes Sommerhaus und die komfortable Lage im ersten Stock.**

Ein Ensemble, das Exklusivität, Eleganz und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet – und das mitten in Wien-Mauer.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap