

**Familientraum in begehrter Lage Mauer | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25322**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	147,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,17 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	323,76 €
USt.:	32,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

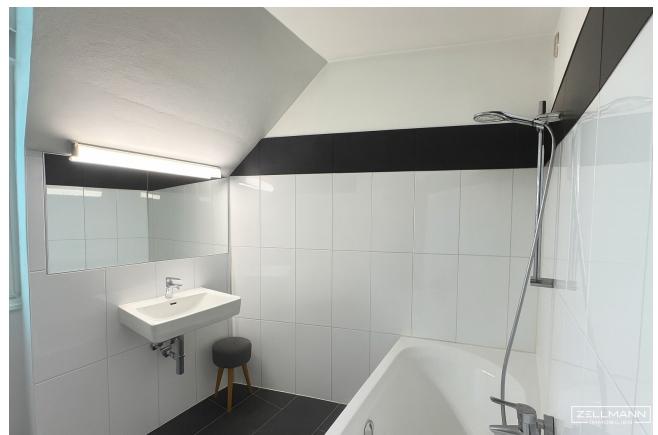
## Ihr Ansprechpartner

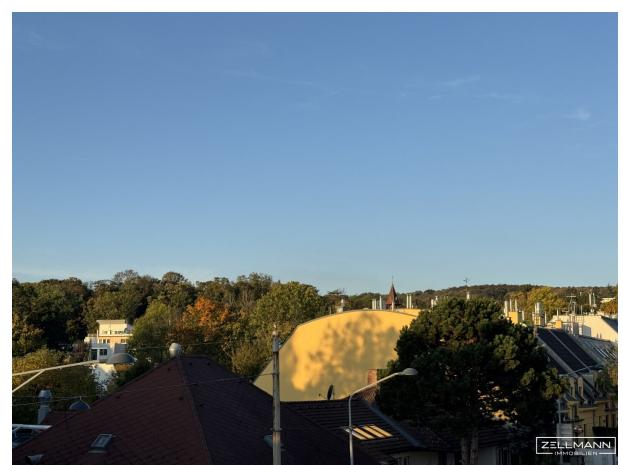


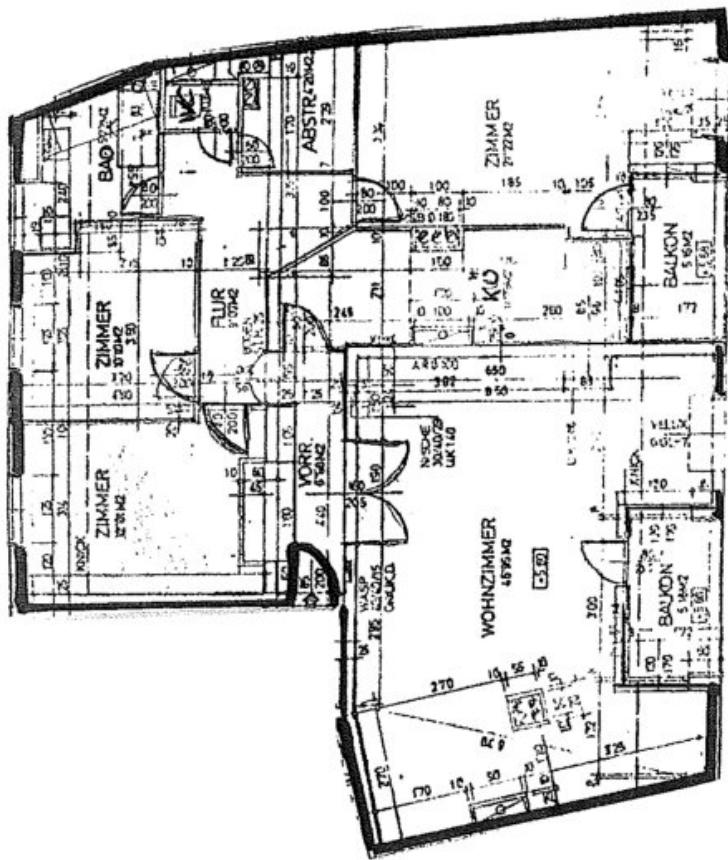
**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









# Objektbeschreibung

## Luxus über den Dächern von Mauer – Exklusive Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen und Kamin

Inmitten des charmanten Stadtteils **Mauer** im 23. Bezirk präsentiert sich diese **traumhafte Dachgeschoßwohnung** als wahres Juwel für anspruchsvolle Genießer. Großzügige Räume, zwei sonnige Terrassen und edle Details schaffen ein Wohnambiente, das Eleganz und Wohlgefühl perfekt vereint.

### Raumaufteilung & Highlights

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie:

- Das **großzügige Wohn- und Esszimmer** mit **gemütlichem Kamin** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit Blick in den Himmel über Wien.
- Die **hochwertige Einbauküche** mit **praktischer Durchreiche** fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und macht Kochen zum Vergnügen.
- Drei **getrennt begehbarer Schlafzimmer** bieten idealen Rückzugsraum für Familie, Gäste oder Homeoffice.
- Zwei **Terrassen** laden dazu ein, die Sonne zu genießen und den Tag mit einem Glas Wein unter freiem Himmel ausklingen zu lassen.

### Zusätzlicher Komfort

Zur Wohnung gehört außerdem die **Nutzung einer weitläufigen Gartenfläche von rund 300 m<sup>2</sup>**, die zusätzlichen Raum für Erholung im Grünen bietet.

### Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von **Mauer**, einem der beliebtesten Wohnviertel Wiens – bekannt für seine charmanten Heurigen, ruhigen Gassen und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Besonderheiten im Überblick

- Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Charme
- Zwei großzügige Terrassen mit herrlichem Ausblick
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- Moderne Einbauküche mit Durchreiche
- Drei getrennt begehbarer Schlafzimmer
- Nutzung eines ca. 300 m<sup>2</sup> großen Gartens
- Lichtdurchflutete Räume und durchdachter Grundriss

## **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 BGBI. 262 und 297/1996.

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**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](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap