

# **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Terrasse und Garage in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25311**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.073,69 €
<b>Kaltmiete</b>	1.178,27 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,58 €
<b>USt.:</b>	11,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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

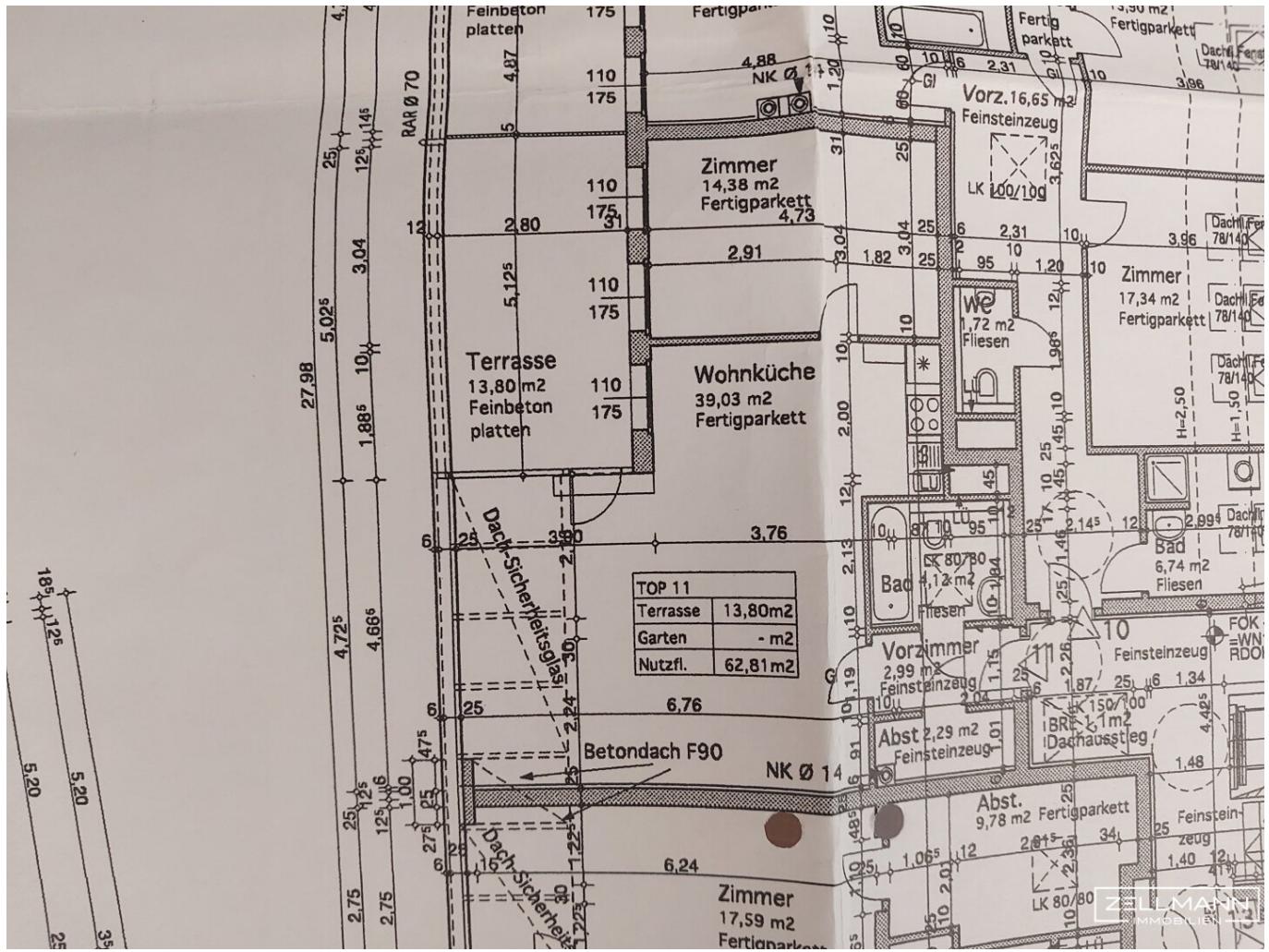






ZELLMANN  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Moderne Terrassenwohnung in erstklassiger Grün- und Ruhelage in Wien-Mauer

In einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 2002 gelangt diese hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung in einer der **begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks – Wien-Mauer** – zur Vermietung. Die Lage verbindet auf ideale Weise **urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen** und zählt zu den besonders geschätzten Wohngegenden im Süden Wiens.

Wien-Mauer steht für **hohen Freizeitwert, viel Grün und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnumfeld**. Der nahegelegene **Maurer Wald**, weitläufige Spazier- und Laufstrecken, die umliegenden **Weingärten** sowie die traditionellen **Heurigenbetriebe** prägen den Charakter dieser Gegend und laden zu Erholung, Genuss und aktiver Freizeitgestaltung ein. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine **sehr gute Infrastruktur**: Nahversorger, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind rasch erreichbar und gewährleisten einen komfortablen Alltag.

Die Wohnung **Top 11** verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 62,8 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch einen großzügigen, gut durchdachten Grundriss. Herzstück der Wohnung ist die offen gestaltete **Wohnküche mit rund 39 m<sup>2</sup>**, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und dank großer Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Von hier aus gelangt man direkt auf die **sonnige Terrasse mit ca. 13,8 m<sup>2</sup>**, die einen geschützten Rückzugsort im Freien schafft – ideal zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Ein separates **Zimmer mit ca. 14,4 m<sup>2</sup>** eignet sich hervorragend als Schlafzimmer oder ruhiges Homeoffice. Das **Badezimmer** ist modern verfliest und verfügt über eine **Tageslichtkuppel**, die für natürliche Belichtung und ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Ein Vorraum sowie praktische Abstellmöglichkeiten runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Die Ausstattung entspricht einem **gehobenen Wohnstandard**: **Parkettböden** in den Wohnräumen, **Fliesen in den Nassräumen**, **Rollläden**, eine **Klimaanlage im Wohnzimmer** sowie die insgesamt sehr gepflegte, zeitlose Ausführung sorgen für hohen Wohnkomfort.

Ein **Garagenstellplatz** ist im Mietumfang inkludiert. Die monatlichen Kosten für **Heizung und Warmwasser** betragen zusätzlich ca. **€ 110,-** und sind abhängig vom individuellen Verbrauch.

Diese Wohnung eignet sich ideal für **Singles oder Paare**, die eine **außergewöhnlich ruhige, grüne Wohnlage**, eine **großzügige Süd-Terrasse** sowie die **besondere Lebensqualität von Wien-Mauer** zu schätzen wissen – mit Natur, Erholung und urbaner Infrastruktur in perfekter Balance.

## **Interesse geweckt?**

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne senden wir Ihnen daraufhin sämtliche Unterlagen und weitere Informationen zur Wohnung zu.

## **WICHTIG:**

Da E-Mails leider manchmal in SPAM- oder WERBE-Ordnern landen, ersuchen wir Sie, diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden – auch am Wochenende.

Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr.

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**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