

Herrschaftliche Villenetage mit 70 m² Dachterrassen in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25332

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 m²
Nutzfläche:	340,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	82,42 €
USt.:	8,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

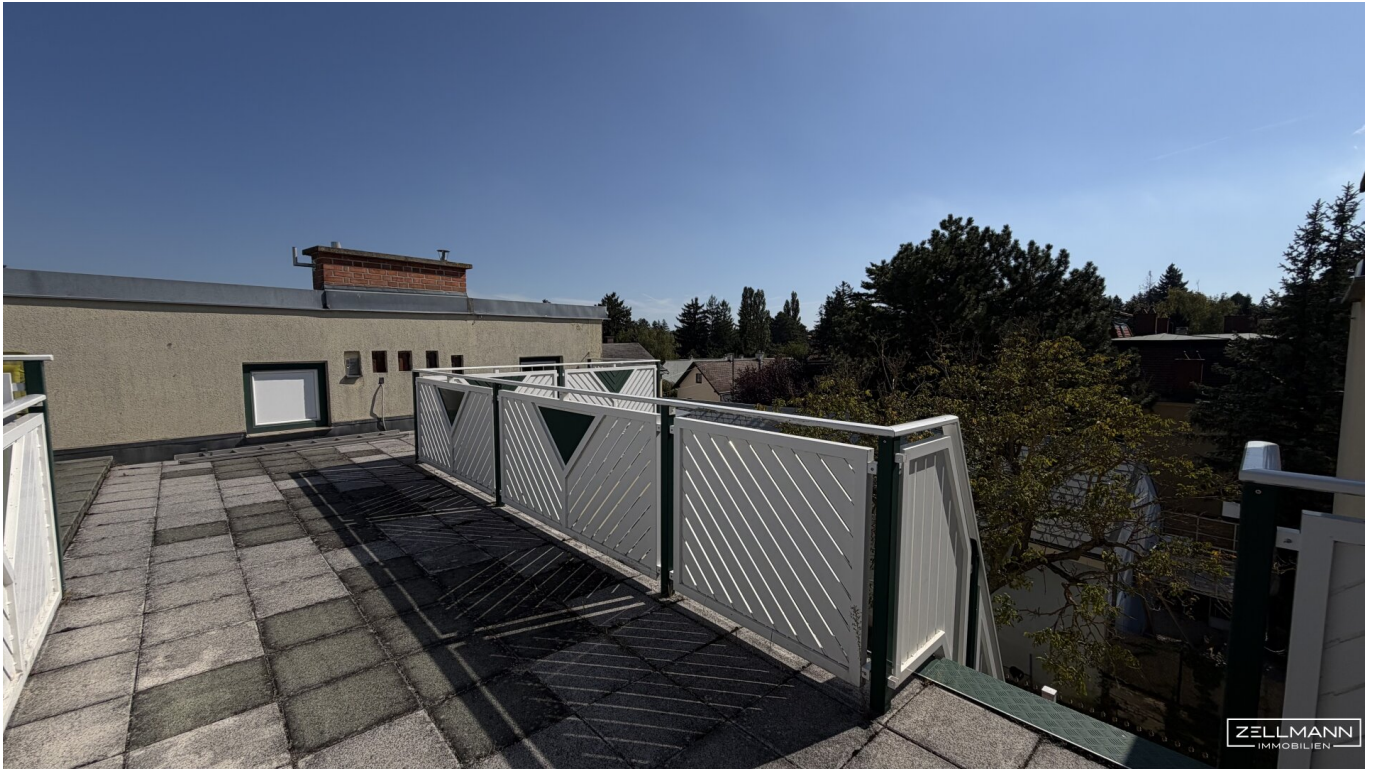
Ihr Ansprechpartner

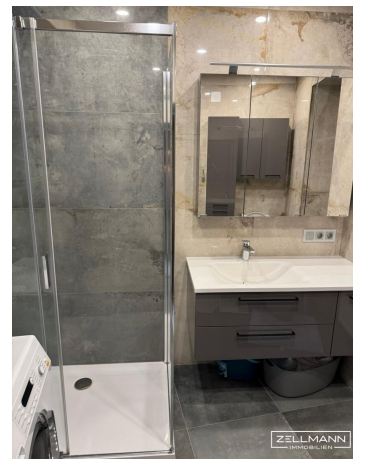


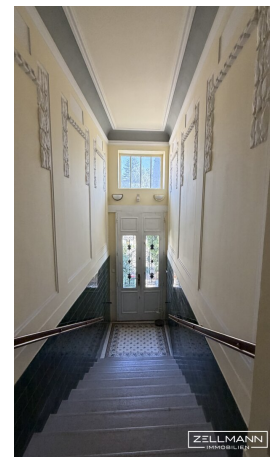
Christian Zellmann



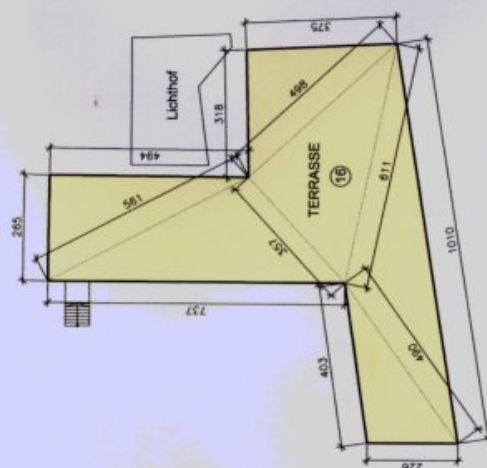
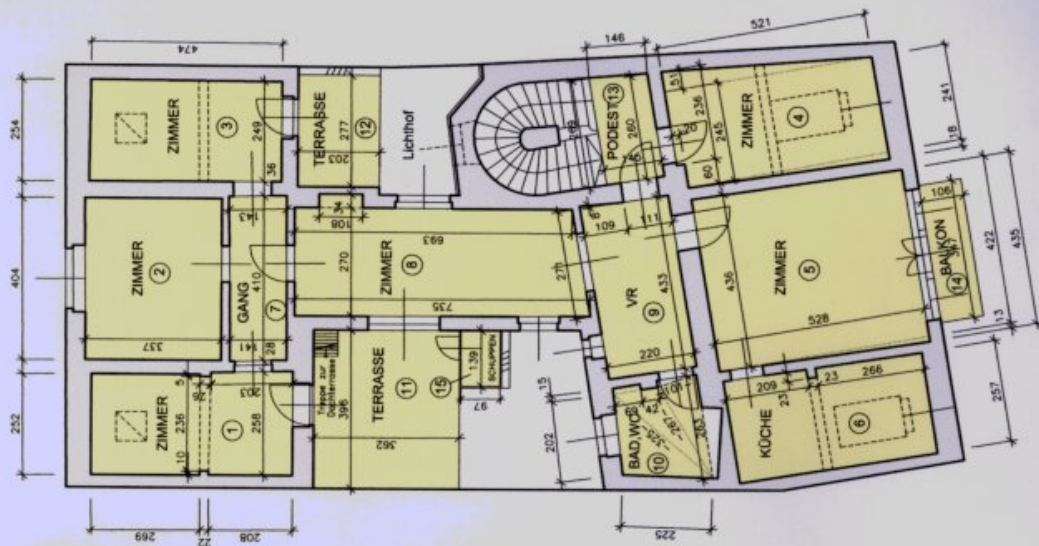


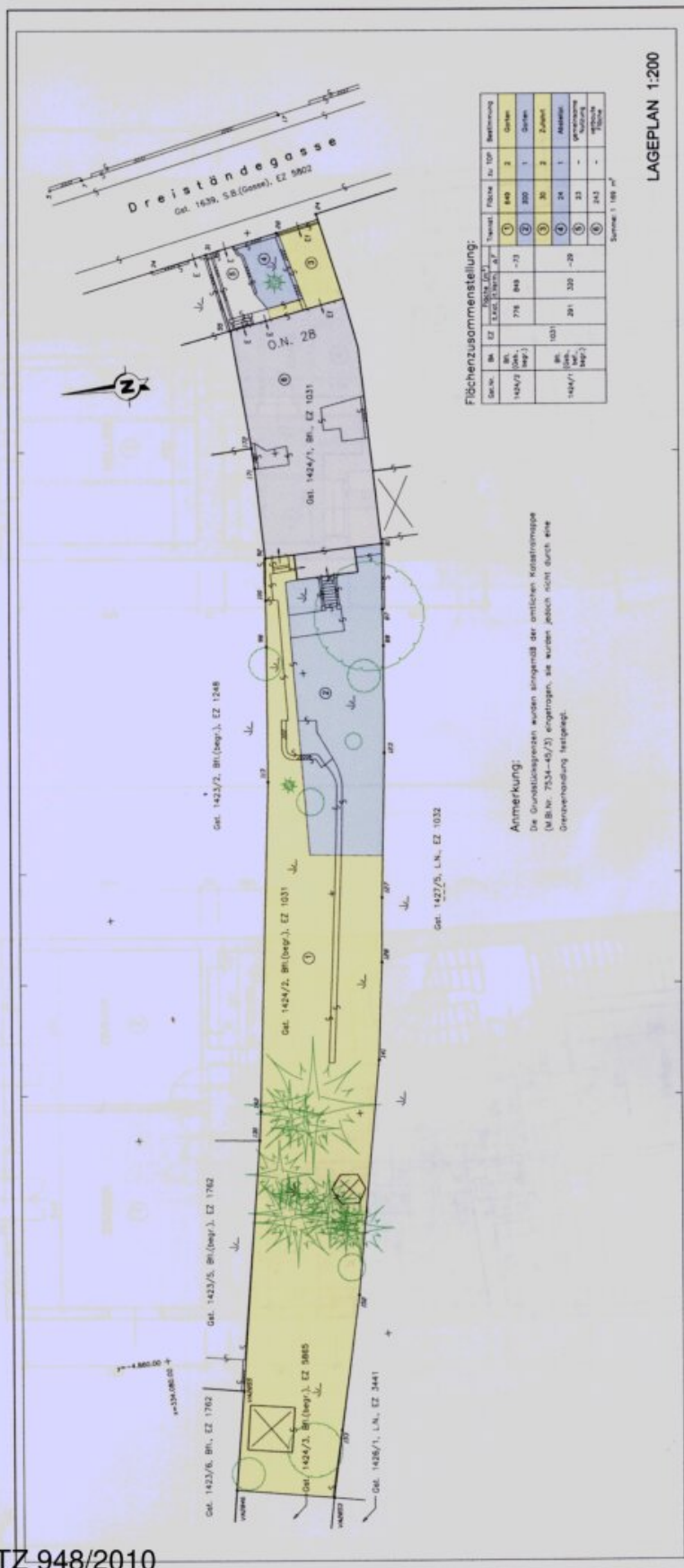














Objektbeschreibung

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 m²

Das Dachgeschoss befindet sich im ersten Stock, sodass nur wenige Stufen zu bewältigen sind.

Dachterrasse & Balkone: ca. 70 m²

Mit beeindruckendem 360°-Panoramablick über Wien und bis in den Wienerwald.

Stellplatz:

1 PKW-Stellplatz auf Eigengrund

Gesamtnutzfläche inkl. Zubehör: rund 203 m²

Die Dachterrasse – ein exklusiver Logenplatz über Wien

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die außergewöhnlich großzügige Dachterrasse. Mit rund 70 m² bietet sie Raum für stilvolle Empfänge, sommerliche Abendessen oder entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Von hier eröffnet sich ein eindrucksvoller 360°-Panoramablick: Über die Dächer Wiens bis hin zum Stephansdom, über die sanften Hügel des Wienerwaldes sowie über die grünen Villengärten von Mauer. Diese Terrasse ist weit mehr als ein Außenbereich – sie ist eine private Aussichtsplattform, die Wien aus einer seltenen, erhöhten Perspektive erlebbar macht.

Tradition trifft auf modernen Komfort

Das repräsentative Dachgeschoss überzeugt durch Großzügigkeit, Licht und architektonische Qualität. Die Raumstruktur bietet ein elegantes Wohngefühl mit hohem Anspruch an Ästhetik

und Alltagstauglichkeit. Der zugeordnete Stellplatz ergänzt das Angebot sinnvoll und stellt in dieser Lage einen geschätzten Mehrwert dar.

Eine Rarität am Wiener Markt

Wohnräume im Dachgeschoss, die sich bereits im ersten Stock befinden, kombiniert mit einer Dachterrasse dieser Größe und Qualität – diese Konstellation ist selbst in Wien-Mauer eine seltene Gelegenheit.

Emotion und Lebensgefühl

Ein Glas Wein auf der Dachterrasse bei Sonnenuntergang. Der Blick über Wien, Ruhe, Weite und Privatsphäre. Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl von Freiheit, Eleganz und Rückzug auf höchstem Niveau.

Lage und Umgebung

Wien-Mauer zählt zu den begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks. Das Umfeld ist geprägt von Villen, Weingärten und großzügigen Grünflächen und verbindet Naturverbundenheit mit urbaner Erreichbarkeit.

Öffentliche Anbindung:

Die Straßenbahnlinie 60 bietet eine direkte Verbindung nach Hietzing (U4) und in Richtung Innenstadt. Buslinien gewährleisten rasche Anbindungen nach Liesing, Atzgersdorf und Meidling. Die S-Bahn-Station Atzgersdorf ermöglicht einen direkten Anschluss an Meidling und den Hauptbahnhof.

Freizeit & Genuss:

Der Maurer Wald, der Lainzer Tiergarten sowie traditionelle Heurige und charmante Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

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.

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](#)

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