

**Baugrund mit knapp 1.400 m² in Wien-Mauer | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25372

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Kaufpreis:	1.245.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Ein Platz für Visionen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens

In einer ruhigen Seitengasse von Wien-Mauer eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Ein großzügiger Baugrund mit rund 1.393 m² Fläche, eingebettet in eine gewachsene, gehobene Wohnumgebung. Hier verbinden sich idyllische Grünlage, hervorragende Infrastruktur und exzellente Verkehrsanbindung zu einem Standort, der sowohl für anspruchsvolle Privatbauherren als auch für Projektentwickler höchst attraktiv ist.

Ob repräsentative Villa mit weitläufigem Garten, modernes Architektenhaus oder exklusives Wohnprojekt – dieses Grundstück bietet den Raum, Ihre Ideen auf höchstem Niveau zu verwirklichen.

Objektübersicht

Grundstücksfläche

Widmung

Bauklasse

Bauweise

Erschließung

Nutzungsart

Kaufpreis

Lage – Ruhe, Natur und urbane Anbindung

Wien-Mauer zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die charmante Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Die Straßenbahnlinie 60 ist in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleistet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig genießen Sie hier die unmittelbare Nähe zu Weinbergen, Wanderwegen und Naherholungsgebieten – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Die traditionellen Maurer Heurigen verleihen dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter und stehen sinnbildlich für Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Infrastruktur – Alles in komfortabler Reichweite

Der Maurer Hauptplatz sowie der Maurer Berg befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Nahversorger, Apotheke, Banken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ausgezeichnet – Bus- und Straßenbahnstationen liegen nur wenige Schritte entfernt. Dieses Grundstück vereint die Ruhe einer Grünlage mit der Sicherheit einer gewachsenen Infrastruktur – eine Kombination, die in Wien zunehmend rar wird.

Ein Grundstück mit Seltenheitswert

Großzügige Bauparzellen in dieser Lage sind kaum noch verfügbar. Die Kombination aus Größe, Widmung und Umgebung eröffnet außergewöhnliche Gestaltungsmöglichkeiten und bietet langfristige Wertstabilität.

Hier entsteht nicht einfach ein Gebäude – hier entsteht ein Zuhause oder ein Projekt mit Substanz.

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.

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.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap