

**Wohnen in Wien-Mauer – Eigentumswohnung mit Garten
und Tiefgarage nahe dem Maurer Hauptplatz | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25411

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr.-Barilits-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	175,00 m ²
Keller:	11,00 m ²
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	188,14 €
USt.:	22,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



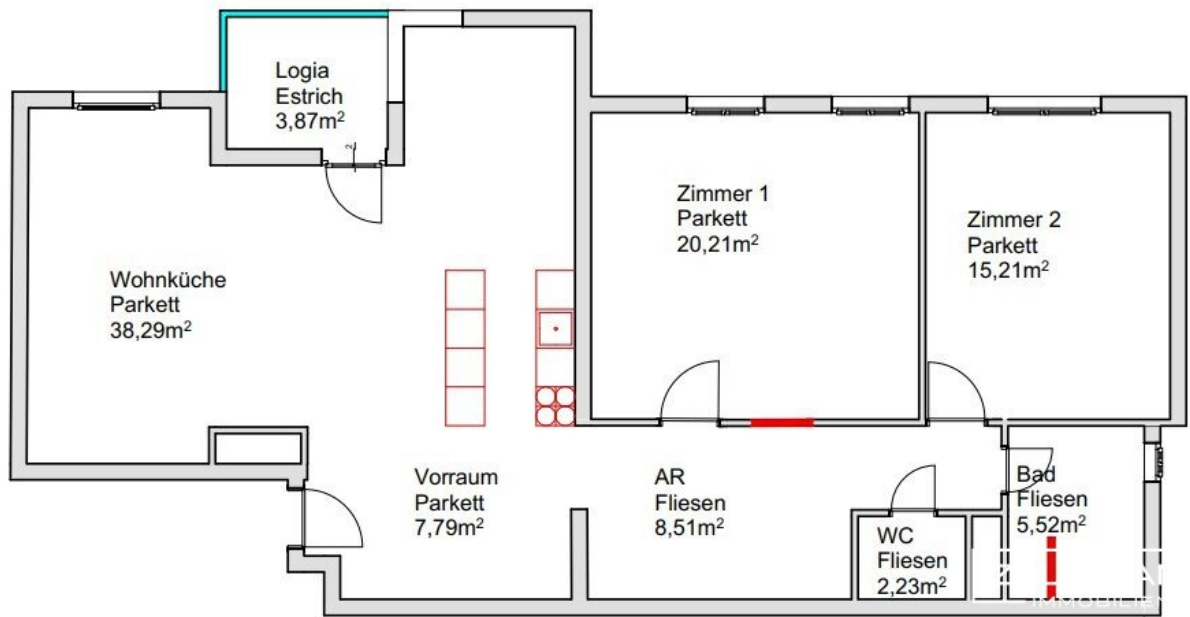
Christian Zellmann

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









Objektbeschreibung

Eigentumswohnung mit Garten & Garage in Bestlage Wien-Mauer

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks – im charmanten Stadtteil Wien-Mauer – gelangt diese großzügige Eigentumswohnung mit Gartenanteil und Tiefgaragenplatz zum Verkauf.

Die Lage vereint auf besondere Weise Ruhe, Grün und Lebensqualität mit urbaner Nähe: Der Maurer Hauptplatz, als lebendiges Zentrum des Grätzels mit Cafés, Nahversorgung und bester Infrastruktur, ist in wenigen Minuten erreichbar. Ein Umfeld, das seit jeher zu den beliebtesten Wohnadressen im Süden Wiens zählt. Diese Wohnung bietet nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch ein hohes Maß an Flexibilität – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Wohnfläche & Freiflächen

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 97,75 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur sowie ein großzügiges Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der der Wohnung zugeordnete Gartenanteil, der die Wohnqualität in dieser Lage nochmals deutlich unterstreicht.

Zusätzlich steht ein praktischer und großzügig dimensionierter Einlagerungsraum zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Wohnhausanlage einen großen Gemeinschaftsraum, der sich ideal für Freizeitaktivitäten wie Tischtennis oder private Anlässe, etwa Kindergeburtstage, eignet. Eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche mit Waschmaschine und Trockner (Bezahlssystem) sowie ein sehr großzügiger Trockenraum ergänzen das Angebot. Auch ein eigener Motorradabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung.

Raumaufteilung & Flächen im Detail (laut Originalplan)

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr großzügige und familienfreundliche Grundrissgestaltung. Die einzelnen Räume sind optimal dimensioniert und schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die Flächen laut Originalplan stellen sich wie folgt dar:

Vorraum

6,74 m²

Wohnküche	38,39 m ²
Zimmer 1	20,21 m ²
Zimmer 2	20,21 m ²
Bad	4,76 m ²
WC	1,56 m ²
Gang	7,66 m ²
Abstellraum/Schrankraum	3,83 m ²
Garten	175 m ²
Keller	11,14 m ²

Flexibles Raumkonzept (3–4 Zimmer möglich)

Die Wohnung präsentiert sich aktuell als großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit angenehmer Raumwirkung und offener Gestaltung. Ursprünglich war die Einheit als 4-Zimmer-Wohnung geplant. Zwei kleinere Kinderzimmer wurden später zu einem größeren Raum zusammengelegt, wodurch ein besonders komfortables Wohngefühl entstanden ist. Bei Bedarf kann die ursprüngliche 4-Zimmer-Aufteilung jederzeit mit einfachen Mitteln wiederhergestellt werden – ein klarer Vorteil für Familien oder Käufer, die langfristig flexibel bleiben möchten.

Ausstattung & besondere Merkmale

Auch technisch bietet die Wohnung eine ausgezeichnete Grundlage für modernes Wohnen: Ein Kabelanschluss (heute Drei) führt bereits bis in die Wohnung, ebenso besteht ein A1-Anschluss – ideal für Homeoffice, Streaming und zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Ein weiterer besonderer Vorteil liegt in der harmonischen Verbindung von Innen- und Außenbereich: Der Balkon kann bei Bedarf zum Eigengarten hin geöffnet werden, wodurch ein noch großzügigeres Wohngefühl entsteht.

Der Garten selbst verfügt zudem über einen eigenen Zugang (Tor) zum Haßreitersteig – ein echtes Plus für Familien, Gartenliebhaber oder Hundebesitzer.

Besonders praktisch ist auch der Einlagerungsraum, der nicht nur absolut trocken ist, sondern über ein Fenster zum Schacht sowie einen eigenen Stromanschluss verfügt. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischer Lagerung bis hin zu Hobby oder zusätzlichem Stauraum.

Nicht zuletzt überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Bildungsinfrastruktur: Wien-Mauer bietet ein besonders gutes Angebot an Schulen und Kindergärten, darunter auch mehrere renommierte Privatschulen.

Zubehör & Garage – ein wertvoller Zusatz

Zur Wohnung gehören neben dem Gartenanteil und dem Einlagerungsraum auch ein fixer Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Gerade in Wien-Mauer stellt ein eigener Garagenplatz einen besonders wertvollen Bestandteil des Angebots dar – komfortabel, sicher und im Alltag ein spürbarer Vorteil, insbesondere in der Umgebung rund um den Maurer Hauptplatz.

Kaufpreisübersicht

- Kaufpreis Wohnung: € 470.000,-
- Kaufpreis Garage (Tiefgaragenplatz): € 20.000,-

Gesamtkaufpreis: € 490.000,-

Lage – Wohnen im Herzen von Mauer

Wien-Mauer zählt zu den renommiertesten Wohngegenden der Stadt. Geprägt von gepflegten Wohnstraßen, viel Grün und einem beinahe dörflichen Charakter bietet dieser Stadtteil eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Die Nähe zum Maurer Hauptplatz macht die Lage besonders attraktiv: Nahversorger, kleine Geschäfte, Gastronomie und öffentliche Anbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eine Wohnadresse, die Ruhe und Infrastruktur auf ideale Weise verbindet – und langfristige Wertbeständigkeit garantiert.

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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap