

**Mauer: „Zurückversetzt ins Grüne – 4-Zimmer-Wohnung
mit zwei Loggien und Garagenplatz in Wien-Mauer“ |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25448

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	110,34 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	19,00 m ²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	256,34 €
USt.:	27,48 €
Provisionsangabe:	

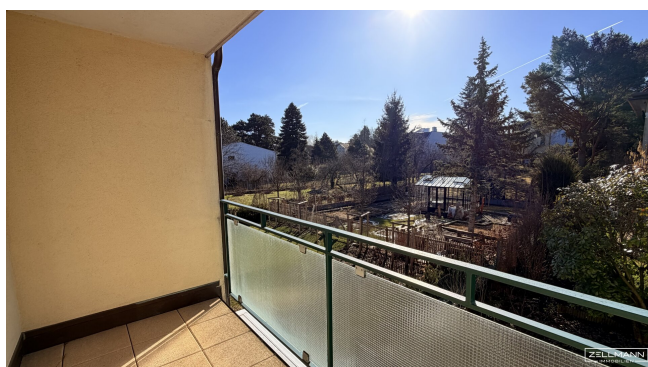
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



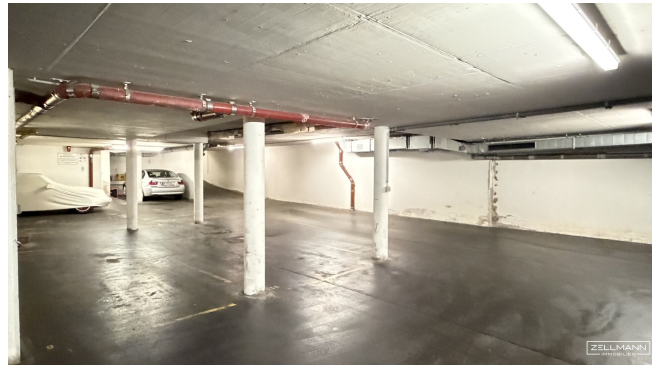
Christian Zellmann

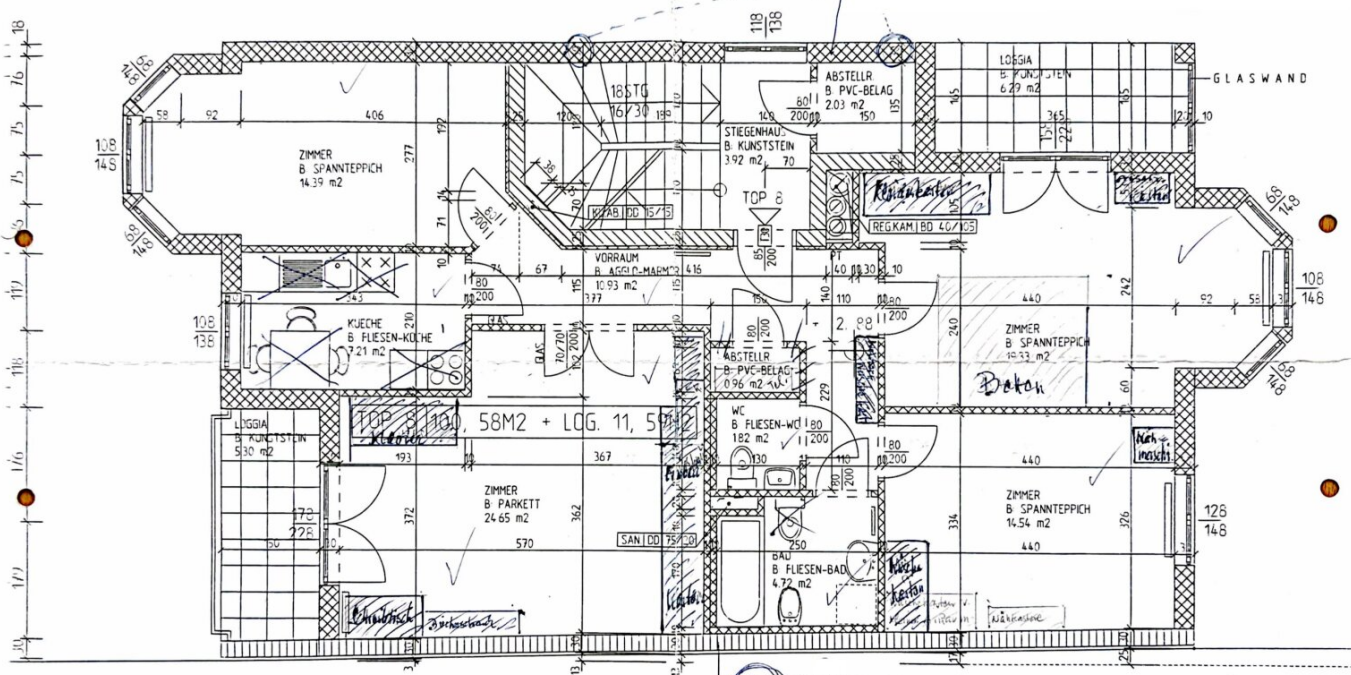
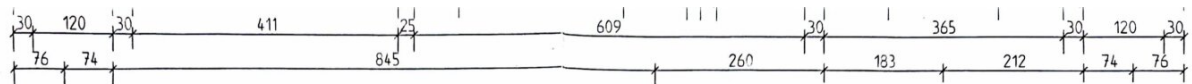
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien



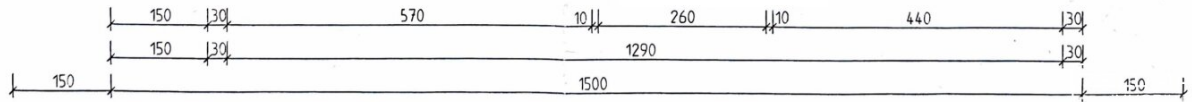








25CM MAUERWERK + 5CM STYROPOR



Objektbeschreibung

Grün. Ruhig. Großzügig.

4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien in echter Grün-Ruhe-Lage von Wien-Mauer

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- reine Wohnfläche ca. 100 m²
- Wohnung in zweiter Reihe – zurückversetzt und absolut ruhig
- Sämtliche Zimmer mit Blick ins Grüne
- 1 separate Küche (verbindbar mit dem Wohnzimmer)
- 1 sehr großes Wohnzimmer mit Loggia und Grünblick
- 1 sehr großes Schlafzimmer mit verglaster Loggia und Grünblick
- 2 zusätzliche Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum vor der Wohnung ca. 2 m²
- Großes, trockenes Kellerabteil ca. 17 m²
- Waschküche im Haus

- Allgemeingarten zur freie Verfügung
- Garagenplatz Nr. 8 zusätzlich: EUR 25.000,–

Wohnen in wahrhafter Grün-Ruhe-Lage

Diese Wohnung befindet sich in zweiter, zurückversetzter Reihe innerhalb der Wohnanlage. Genau diese Position schafft jene besondere Qualität, die heute selten geworden ist.

Kein unmittelbarer Straßenkontakt, keine Durchfahrtssituation – stattdessen gewachsener Baumbestand und freier Blick ins Grüne. Sämtliche Zimmer orientieren sich in den ruhigen Innenbereich und bieten ein geschütztes, angenehm stilles Wohngefühl.

Hier wohnen Sie nicht nur ruhig – hier wohnen Sie in echter Grün-Ruhe-Lage.

Großzügiger Wohnbereich mit Entwicklungspotenzial

Das sehr große Wohnzimmer mit Parkettboden bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die vorgelagerte Loggia erweitert den Raum harmonisch und öffnet den Blick in den parkähnlichen Grünraum.

Die Küche ist derzeit separat ausgeführt. Eine Verbindung mit dem Wohnzimmer ist baulich möglich und erlaubt die Realisierung eines modernen, offenen Wohn-Essbereichs – ein attraktives Potenzial für zeitgemäßes Wohnen.

Vier Zimmer mit Grünblick

Das sehr große Schlafzimmer verfügt über eine verglaste Loggia mit freiem Blick ins Grüne. Diese Fläche lässt sich nahezu ganzjährig nutzen und erhöht den Wohnkomfort deutlich.

Zwei weitere Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Alle Räume profitieren von natürlichem Licht und der ruhigen, grünen Ausrichtung.

Komfortable Nebenräume und außergewöhnlicher Stauraum

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Separates WC

Abstellraum direkt vor der Wohnung mit ca. 2 m²

Ein besonderes Highlight ist das große, trockene Kellerabteil mit rund 17 m². Diese Dimension bietet nahezu Lagerraumqualität und ist in Wohnanlagen selten zu finden.

Zusätzlich steht im Haus eine allgemeine Waschküche zur Verfügung.

Garagenplatz

Der zugehörige Garagenplatz Nr. 8 wird separat um EUR 25.000,– angeboten und ergänzt das Angebot ideal.

Wien-Mauer – Natur, Freizeit und Lebensqualität

Wien-Mauer zählt zu den begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks. Die Kombination aus gewachsener Struktur, Weinbergen und ausgezeichneter Infrastruktur macht diesen Stadtteil besonders attraktiv.

Der Lainzer Tiergarten liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens. Ebenso ist das Gebiet rund um den Pappelteich ein wahres Erholungsparadies.

Freizeit beginnt hier direkt vor der Haustüre:

Mountainbike-Strecken, Lauf- und Spazierwege sind unmittelbar erreichbar.

Mauer ist zudem bekannt für seine ausgezeichnete Heurigenkultur – allen voran der renommierte Winzer Edlmoser, der weit über die Bezirksgrenzen hinaus geschätzt wird.

Sämtliche Nahversorger befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Straßenbahn- und Buslinien verbinden Sie rasch mit U-Bahn und Schnellbahn – die Wiener Innenstadt ist bequem erreichbar.

Die Maurer-Lange-Gasse verbindet all diese Qualitäten: zurückversetzt ins Grüne gelegen, ruhig und dennoch hervorragend angebunden.

Zusammenfassung

Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien, außergewöhnlichem Stauraum und optionalem Garagenplatz in einer der stabilsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Zurückversetzt gelegen, mit Grünblick aus sämtlichen Räumen, bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus Raum, Ruhe und nachhaltiger Standortqualität.

Eine Wohnung für Menschen, die bewusst wohnen möchten – naturnah, ruhig und dennoch

bestens angebunden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap