

**„Ihr eigener Garten in Mauer – exklusiver
Freizeit-Bungalow für entspannte Auszeiten“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25616

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	30,57 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	242,50 m ²
Gesamtmiete	600,00 €
Kaltmiete (netto)	527,03 €
Kaltmiete	600,00 €
Betriebskosten:	72,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

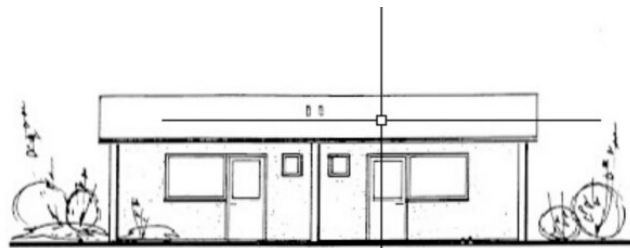
Ihr Ansprechpartner



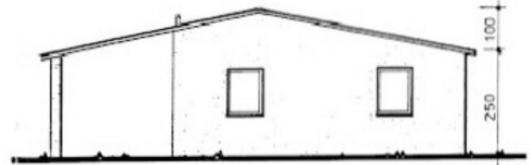
Christian Zellmann

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

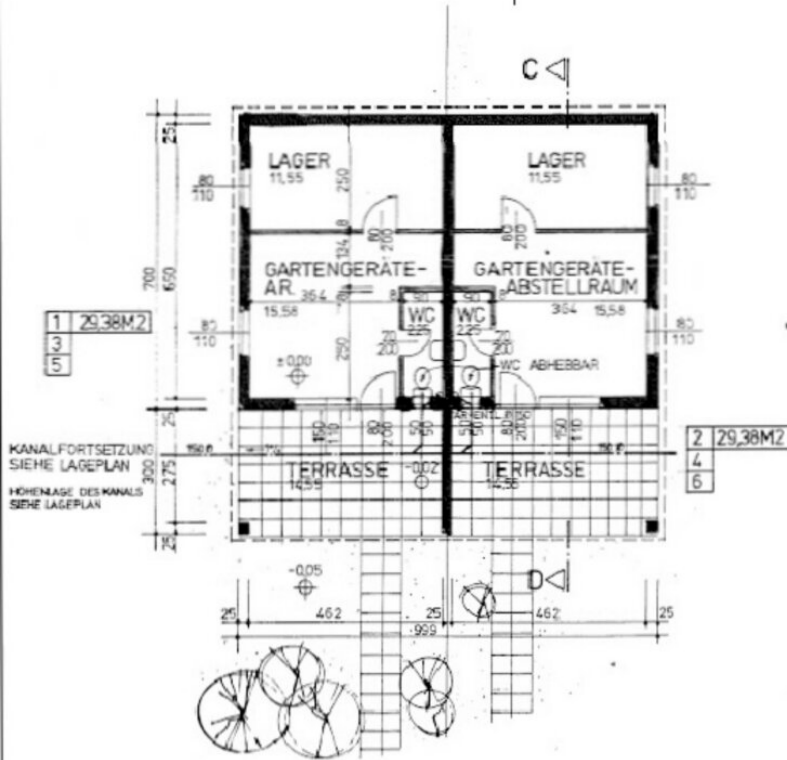




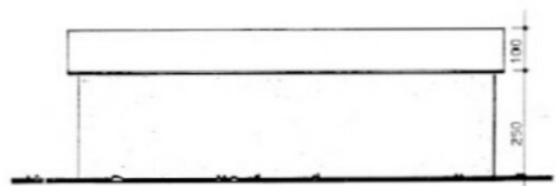
SÜDANSICHT



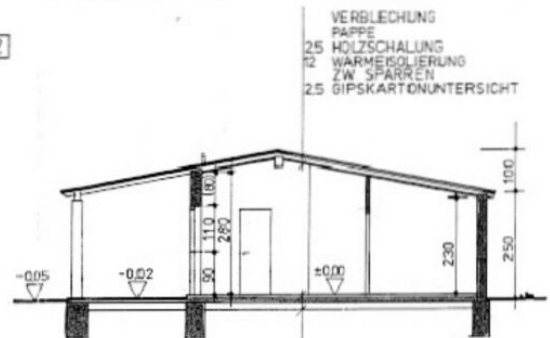
OSTANSICHT
WESTANSICHT (SEITENVERKEHRT)



GARTENGERÄTEHAUS



NORDANSICHT



SCHNITT CD

VERBLECHUNG
PAPPE
25 HOLZSCHALUNG
12 WÄRMESOLIERUNG
ZW SPARRÉN
25 GIPSKARTONUNTERSICHT

5 ESTRICH
FOLIE
5 WÄRMESOLIERUNG
15 UNTERBETON
20 ROLLIERUNG

Objektbeschreibung

Ihr privater Rückzugsort im Grünen – Bungalow mit Eigengarten in beehrter Lage von Mauer

Ein Ort zum Durchatmen, Abschalten und Genießen: Dieses charmante Bungalow-Haus bietet die perfekte Möglichkeit, dem Alltag zu entfliehen und sich eine eigene grüne Oase zu schaffen – mitten in einer der beliebtesten Wohnlagen im Süden Wiens.

Wichtig zu wissen: Es handelt sich hierbei nicht um einen Hauptwohnsitz, sondern um eine reine Freizeitimmobilie, die nicht dauerhaft bewohnt werden darf. Genau darin liegt jedoch der besondere Reiz dieses Angebots.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 30,57 m²
- Gartenfläche: ca. 242,5 m²
- Terrassenfläche: ca. 12 m²
- Zimmer: 1
- Badezimmer / WC: 1 / 1
- Abstellraum vorhanden
- Bauart: Neubau, gepflegter Zustand
- Heizung: Etagenheizung
- Möblierung: Küche und Bad vorhanden

- Verfügbarkeit: ab sofort
- Gesamtmiete: € 500,00 brutto
- Kautions: € 1.500,00
- Nutzung: Freizeitimmobilie – kein Hauptwohnsitz möglich

Ihr eigener Garten als zweites Zuhause

Gerade für Menschen, die in einer Wohnung leben, eröffnet dieses Objekt eine seltene Möglichkeit: ein eigener Garten, ganz ohne die Verpflichtungen eines klassischen Hauses.

Ob entspanntes Frühstück im Freien, Grillabende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Nachmittag im Grünen – dieser Ort bietet Raum für genau jene Momente, die im Alltag oft zu kurz kommen.

Die Terrasse bildet den idealen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lädt dazu ein, die Natur unmittelbar zu erleben.

Kompakt, praktisch und sofort nutzbar

Der Innenbereich ist funktional gestaltet und bietet alles, was man für einen angenehmen Aufenthalt benötigt. Wohn-, Schlaf- und Kochbereich sind effizient kombiniert, ergänzt durch ein Badezimmer sowie praktische Nebenflächen.

Die vorhandene Ausstattung ermöglicht eine sofortige Nutzung – perfekt für spontane Auszeiten, Wochenenden oder die warme Jahreszeit.

Freizeitwert in Mauer – Natur, Genuss und Lebensqualität

Mauer zählt seit Jahren zu den gefragtesten Lagen Wiens – nicht nur zum Wohnen, sondern ganz besonders für Erholung und Freizeit.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zum Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Laufen oder entspannte Stunden in der Natur.

Zahlreiche traditionelle Heurigenbetriebe, allen voran der bekannte Edlmoser, machen die Umgebung auch kulinarisch zu etwas Besonderem. Hier lässt sich ein Tag im Grünen stilvoll

ausklingen.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorger sind gut erreichbar, und die öffentliche Anbindung über Bus und Straßenbahn ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Stadt.

Ein Lebensstil statt einer klassischen Immobilie

Dieses Haus ist kein klassisches Zuhause – sondern ein persönlicher Rückzugsort.

Es richtet sich an Menschen, die das Stadtleben schätzen, aber nicht auf einen eigenen Garten verzichten möchten. An jene, die sich einen Platz wünschen, an dem sie abschalten, auftanken und die Natur genießen können – ohne langfristige Verpflichtungen.

Zusammenfassung

Eine seltene Gelegenheit in Mauer: kompakt, gepflegt und mit außergewöhnlichem Garten.

Ideal als privater Rückzugsort für alle, die sich ihren eigenen Platz im Grünen schaffen möchten – ganz bewusst als Ergänzung zum urbanen Leben.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap