

## Familienraum in begehrter Lage Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25653**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	147,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	323,76 €
<b>USt.:</b>	32,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

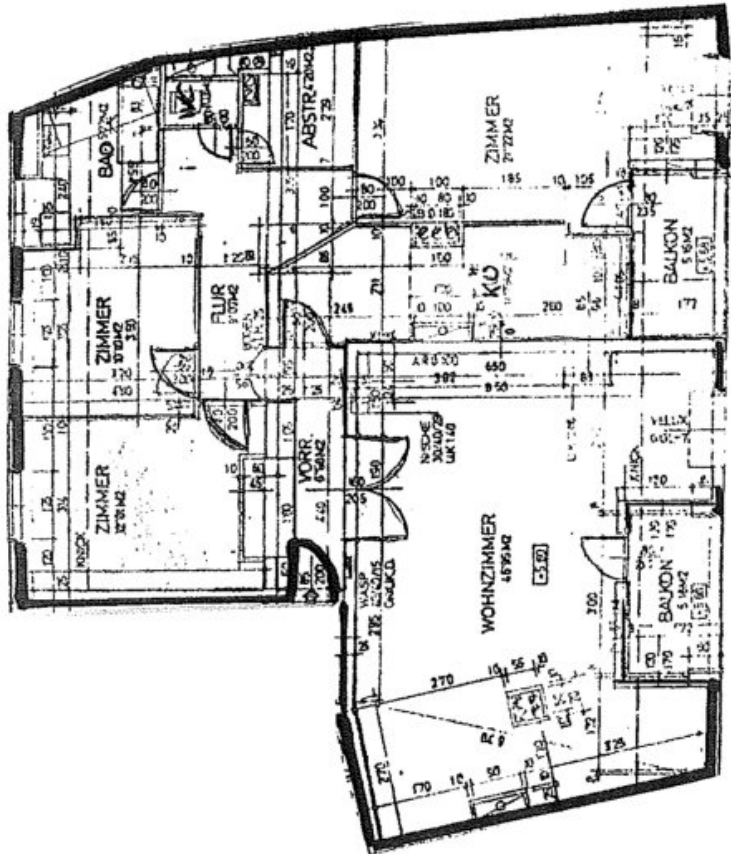








ZELLMANN  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Exklusive Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen und Kamin

Inmitten des charmanten Stadtteils Mauer im 23. Bezirk präsentiert sich diese traumhafte Dachgeschosswohnung als wahres Juwel für anspruchsvolle Genießer. Großzügige Räume, zwei sonnige Terrassen und edle Details schaffen ein Wohnambiente, das Eleganz und Wohlgefühl perfekt vereint.

### Raumaufteilung & Highlights

Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie:

- Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit gemütlichem Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit Blick in den Himmel über Wien.
- Die hochwertige Einbauküche mit praktischer Durchreiche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und macht Kochen zum Vergnügen.
- Drei getrennt begehbare Schlafzimmer bieten idealen Rückzugsraum für Familie, Gäste oder Homeoffice.
- Zwei Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und den Tag mit einem Glas Wein unter freiem Himmel ausklingen zu lassen.

### Zusätzlicher Komfort

Zur Wohnung gehört außerdem die Nutzung einer weitläufigen Gartenfläche von rund 300 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Raum für Erholung im Grünen bietet.

### Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Mauer, einem der beliebtesten Wohnviertel Wiens – bekannt für seine charmanten Heurigen, ruhigen Gassen und hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Besonderheiten im Überblick

- Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Charme

- Zwei großzügige Terrassen mit herrlichem Ausblick
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- Moderne Einbauküche mit Durchreiche
- Drei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Nutzung eines ca. 300 m<sup>2</sup> großen Gartens
- Lichtdurchflutete Räume und durchdachter Grundriss

**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](#)

### **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 <4.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap