

**Rarität in Wien-Mauer – weitläufiges Grundstück mit
Entwicklungspotenzial in bester Wohnlage | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25817

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	221,15 m ²
Bürofläche:	90,76 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	995,00 m ²
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
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









Objektbeschreibung

Eine seltene Chance im Herzen von Wien-Mauer – großzügiges Grundstück, absolute Ruhelage, vielfältiges Potenzial

Mitten in einer der begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks eröffnet sich eine Liegenschaft, die heute kaum noch zu finden ist: 1.221 m² Süd-/Ost-ausgerichtete Grundstücksfläche, eingebettet in üppiges Grün, abgeschirmt von Verkehr und doch nur wenige Schritte vom Maurer Hauptplatz entfernt. Eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Entwickler außergewöhnliche Perspektiven bietet.

Ein Grundstück, das Zukunft ermöglicht

Die Liegenschaft umfasst aktuell rund 221 m² bestandsfreie Wohnfläche, ergänzt durch Terrassen, Keller und Garage. Zusätzlich bestehen rund 90 m² vermietete Flächen (derzeit Zahnarztpraxis), die langfristige Erträge sichern.

Besonders wichtig:

Der gesamte Gartenbereich sowie die Einfahrt gehören zum nicht vermieteten, bestandsfreien Teil der Liegenschaft und stehen damit ausschließlich diesem zur Verfügung.

Damit ist der gesamte Garten für den Eigennutzer voll nutzbar – vermietet ist lediglich die straßenseitige Einheit im vorderen Gebäudebereich.

Der Dachboden ist ausbaufähig, das Bestandsgebäude kann erweitert oder in seiner Struktur modernisiert werden – ein flexibler Grundstein für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Das große, nahezu nicht einsehbare Gartengrundstück vermittelt ein Gefühl von Weite und Freiheit, wie man es innerhalb Wiens kaum noch erlebt. Dieses Grundstück ist ein Ort, an dem sich Visionen verwirklichen lassen – sei es ein großzügiges Familienrefugium oder ein hochwertiges Entwicklungsprojekt.

Wohnen am Maurer Hauptplatz – urbaner Komfort trifft Natur

Wien-Mauer gehört zu den beliebtesten Lagen des Bezirks: charmant, grün, gewachsen und geprägt von hoher Lebensqualität. Nur wenige Schritte von der Haustüre entfernt finden sich Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Bank, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel. Schulen und Kindergärten liegen ebenso im fußläufigen Umfeld.

Die Liegenschaft verbindet damit Ruhe und Privatsphäre mit einer urbanen Infrastruktur, wie man sie sich für eine langfristige Wohnlösung wünscht.

Eckpunkte der Liegenschaft in moderner Kurzform

- 1.221 m² Grundstücksfläche
- ca. 221 m² bestandsfreie Wohnfläche
- ca. 90 m² vermietete Büro-/Praxisflächen (straßenseitiger Gebäudeteil)
- gesamter Garten und Einfahrt exklusiv dem nicht vermieteten Teil zugeordnet
- ausbaufähiger Dachboden
- große Gartenflächen, Terrasse, Garage, Keller
- absolute Ruhelage – dennoch zentral
- vielseitige Nutzung: Wohnen, Kombination Wohnen & Arbeiten, Anlage
- gepflegter Bestand mit Ausbaupotenzial

Ein Objekt für Menschen, die das Besondere suchen

Die Liegenschaft ist kein herkömmliches Haus – sie ist ein Fundament für Möglichkeiten. Ob für eine Familie, die Raum, Ruhe und Natur sucht, oder für jene, die in einer der besten Lagen des Bezirks entwickeln möchten: Dieses Areal ist eine Gelegenheit, die nur äußerst selten am Markt erscheint.

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 <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap