

**Charmantes Einfamilienhaus mit Pool, Gartenidylle und  
Entwicklungspotenzial in Bestlage von Wien-Mauer |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25876**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 189,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









## Objektbeschreibung

### **Stilvolles Wohnen mit Gartenidylle und großzügigem Raumgefühl in begehrter Grünlage von Wien-Mauer**

Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet klassische Bauqualität mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot und einem liebevoll angelegten Garten. Großzügige Fensterflächen, elegante Raumhöhen und die klare Struktur schaffen ein Wohngefühl, das sowohl repräsentativ als auch angenehm wohnlich wirkt. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Gartenbereich mit Pool, der eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und Lebensqualität bietet.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Gleichzeitig eröffnet die Liegenschaft attraktives Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung, wodurch sich individuelle Wohnkonzepte optimal verwirklichen lassen.

#### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Lage
- Großzügige Wohnflächen mit klassischer Raumaufteilung
- Repräsentativer Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang
- Gepflegter Garten mit Pool und Gartenhaus
- Mehrere Schlafzimmer und flexibel nutzbare Räume
- Vollunterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hochwertige Holzdetails und zeitlose Bauweise
- Balkon- und Terrassenflächen mit Gartenblick

- Sehr gepflegter Gesamtzustand mit Modernisierungspotenzial

#### **Wohnen mit Raum, Licht und direktem Gartenbezug**

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und Großzügigkeit. Der elegante Parkettboden im Fischgrätmuster, kombiniert mit großen Fensterflächen und dem direkten Zugang zur Terrasse, schafft ein besonders angenehmes Wohnklima. Der Wohnsalon geht fließend in den Essbereich über, wodurch ein harmonisches Gesamtbild entsteht – ideal für Familienleben ebenso wie für repräsentative Anlässe.

Der Kamin setzt einen zusätzlichen wohnlichen Akzent und unterstreicht den klassischen Charakter des Hauses.

#### **Essbereich mit klassischer Eleganz**

Der separate Essbereich präsentiert sich stilvoll und ruhig gelegen, mit ausreichend Platz für größere Runden. Die Kombination aus massiven Holzelementen und großzügigen Fenstern verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre.

#### **Rückzugsbereiche mit vielseitiger Nutzung**

Im Obergeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsräume genutzt werden können. Große Fenster sorgen auch hier für angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und direktem Zugang ins Freie – ein seltenes und sehr hochwertiges Detail.

#### **Arbeiten und Leben unter einem Dach**

Ein separater Arbeitsbereich mit maßgefertigten Holzeinbauten bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder konzentriertes Arbeiten. Die ruhige Lage innerhalb des Hauses sorgt für maximale Privatsphäre.

#### **Vollunterkellerung mit Mehrwert**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche zusätzliche Flächen. Ob Stauraum, Hobbyräume oder weitere Nutzungsmöglichkeiten – hier eröffnet sich ein breites Spektrum an Optionen.

#### **Außenbereich mit hohem Freizeitwert**

Der Garten präsentiert sich als grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und liebevollen Details. Der Pool bildet das Zentrum des Außenbereichs und schafft in Kombination mit Terrasse und Gartenhaus eine besonders hohe Aufenthaltsqualität.

Ob Entspannung, Familienzeit oder gesellige Abende – dieser Garten erfüllt unterschiedlichste Ansprüche.

### **Bauqualität und Entwicklungspotenzial**

Die Liegenschaft überzeugt durch eine solide Bauweise und zahlreiche hochwertige Details wie Holzvertäfelungen, klassische Treppenelemente und stilvolle Bodenbeläge. Gleichzeitig bietet die bestehende Struktur eine sehr gute Grundlage für Anpassungen an moderne Wohnbedürfnisse.

Die Raumaufteilung ist flexibel gestaltbar und lässt unterschiedliche Konzepte zu – von offenen Wohnlösungen bis hin zu klar getrennten Funktionsbereichen. Dadurch entsteht ein besonders spannendes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer mit Anspruch an Individualität.

Vor diesem Hintergrund ist der Kaufpreis – insbesondere in dieser gefragten, gleichzeitig ruhigen und zentral angebenen Lage – als sehr fair und marktgerecht einzustufen.

### **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Die Lage in Wien-Mauer zählt zu den gefragtesten Wohngegenden im Süden Wiens und steht für Ruhe, Grünraum und hohe Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zum Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spazieren, Laufen oder Radfahren.

Traditionelle Heurigen – allen voran der bekannte Edlmoser – prägen das Umfeld ebenso wie eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen und dem Einkaufszentrum Riverside. Die öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinie 60 optimal gegeben, mit direkter Verbindung zur Schnellbahn Wien-Speising sowie zur U4-Station Kennedybrücke.

### **Zusammenfassung**

Diese Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, klassische Bauqualität und eine außergewöhnliche Gartenlandschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Ein sehr gepflegtes Haus mit Charakter und Substanz, das zugleich Raum für moderne Gestaltungsideen bietet – ideal für alle, die Qualität, Lage und Entwicklungspotenzial in Einklang bringen möchten.

**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](#)

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap