

## Stilvolles Wohnen in Mauer mit Pool, großzügiger Terrasse und privatem Gartenambiente | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 25915**

**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>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

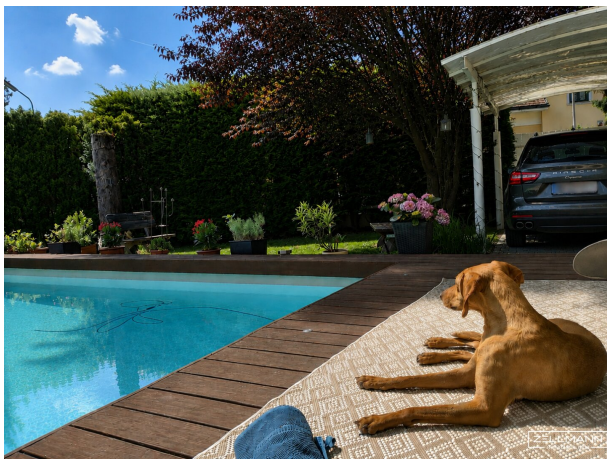
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

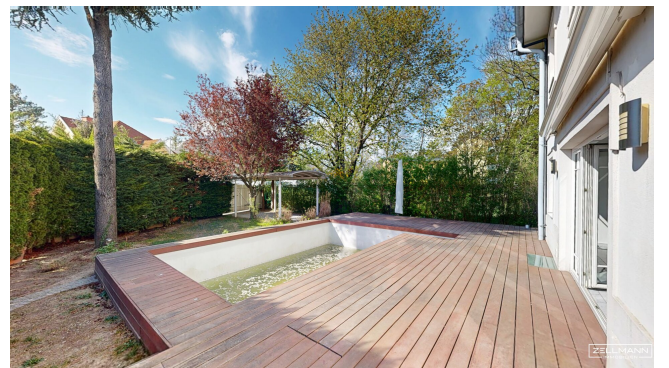


**Christian Zellmann**

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







# Objektbeschreibung

## Garten, Terrasse und Pool in begehrter Lage von Wien-Mauer

Diese **Doppelhaushälfte** vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen privaten Außenbereich zu einem stimmigen Gesamtbild für anspruchsvolle Eigennutzer. Auf mehreren Ebenen bietet die Liegenschaft ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Rückzugsbereiche – eingebettet in eine ruhige und zugleich hervorragend angebundene Wohnlage.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- großes Pool
- entspannende Sonnenterrasse
- geräumiger und hoher Keller
- bis zu 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- Carport mit elektr. Einfahrtstor
- Fußbodenheizung
- Energiekennzahlen: HWB 92,1 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 1,54
- Verfügbarkeit: sofort

### Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die durchdachte Planung: Der Wohnbereich im

Erdgeschoss überzeugt mit großzügigen Flächen und direktem Zugang zur Terrasse sowie in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Küche ist funktional integriert und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf sowie gesellige Momente. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Nebenräume, die den Alltag erleichtern.

### **Rückzugsbereiche im Obergeschoss**

Im Obergeschoss stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Die klare Raumstruktur ermöglicht eine ideale Trennung zwischen Wohnen und Rückzug.

Das Badezimmer ist zentral angeordnet und ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Die ruhige Lage der Schlafräume unterstützt ein angenehmes Wohngefühl.

### **Vollunterkellerung mit vielseitigem Mehrwert**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Hobbyraum, Lagerflächen oder Technikbereiche – hier entsteht ein echter Mehrwert, der über die klassische Wohnnutzung hinausgeht.

### **Bauqualität und Ausstattung**

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1993 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Bauweise entspricht einem soliden Neubau-Standard mit funktionaler Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und modernen Wohnkomfort unterstützt.

### **Außenflächen und Garten**

Die Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnbereich harmonisch in den Außenraum. Direkt anschließend eröffnet sich der private Garten, der ein hohes Maß an Lebensqualität und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Highlight stellt der integrierte Pool dar, der über die moderne Holzterrasse unmittelbar erreichbar ist. Dieses Zusammenspiel aus Wasser, Holz und Grünfläche schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre und verleiht dem gesamten Außenbereich ein spürbares Urlaubsgefühl.

### **Lagequalität zwischen Natur, Tradition und urbaner Anbindung**

Wien-Mauer zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens und steht seit jeher für ein ruhiges, grünes und zugleich hochwertiges Wohnumfeld. Die gewachsene Struktur, geprägt

von Einfamilienhäusern und stilvollen Wohnanlagen, vermittelt ein angenehmes, beinahe dörfliches Lebensgefühl – ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zum beliebten Erholungsgebiet rund um den Pappelteich bietet ideale Voraussetzungen für Freizeit, Sport und Entspannung im Grünen. Ob Laufen, Spaziergehen oder Mountainbiken – hier beginnt die Natur praktisch vor der Haustüre.

Ein weiteres charakteristisches Merkmal dieser Lage ist die traditionelle Heurigenkultur. Renommierete Betriebe wie der Edlmoser verleihen dem Viertel einen besonderen Charme und schaffen eine hohe Lebensqualität mit regionalem Flair.

Auch im Alltag überzeugt die Infrastruktur: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie das Einkaufszentrum Riverside sind gut erreichbar und sorgen für kurze Wege und hohen Komfort.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinie 60 verbindet Mauer direkt mit der Schnellbahnstation Wien-Speising sowie mit der U4-Station Kennedybrücke. Ergänzt wird dies durch Busverbindungen, wodurch eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt gewährleistet ist.

### **Zusammenfassung**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Raumangebot, durchdachter Architektur und attraktiver Lage. Die klare Struktur, die hochwertigen Außenflächen samt Pool sowie die vielseitige Nutzbarkeit machen das Objekt zu einer langfristig wertbeständigen Investition für Eigennutzer.

Ein Zuhause, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt und Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte bietet.

**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 <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap