

Gartenwohnung in Wien-Mauer: Wohnkomfort in absoluter Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25924

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	68,51 m ²
Keller:	2,89 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.424,38 €
Kaltmiete	1.665,85 €
Betriebskosten:	241,47 €
USt.:	24,15 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann



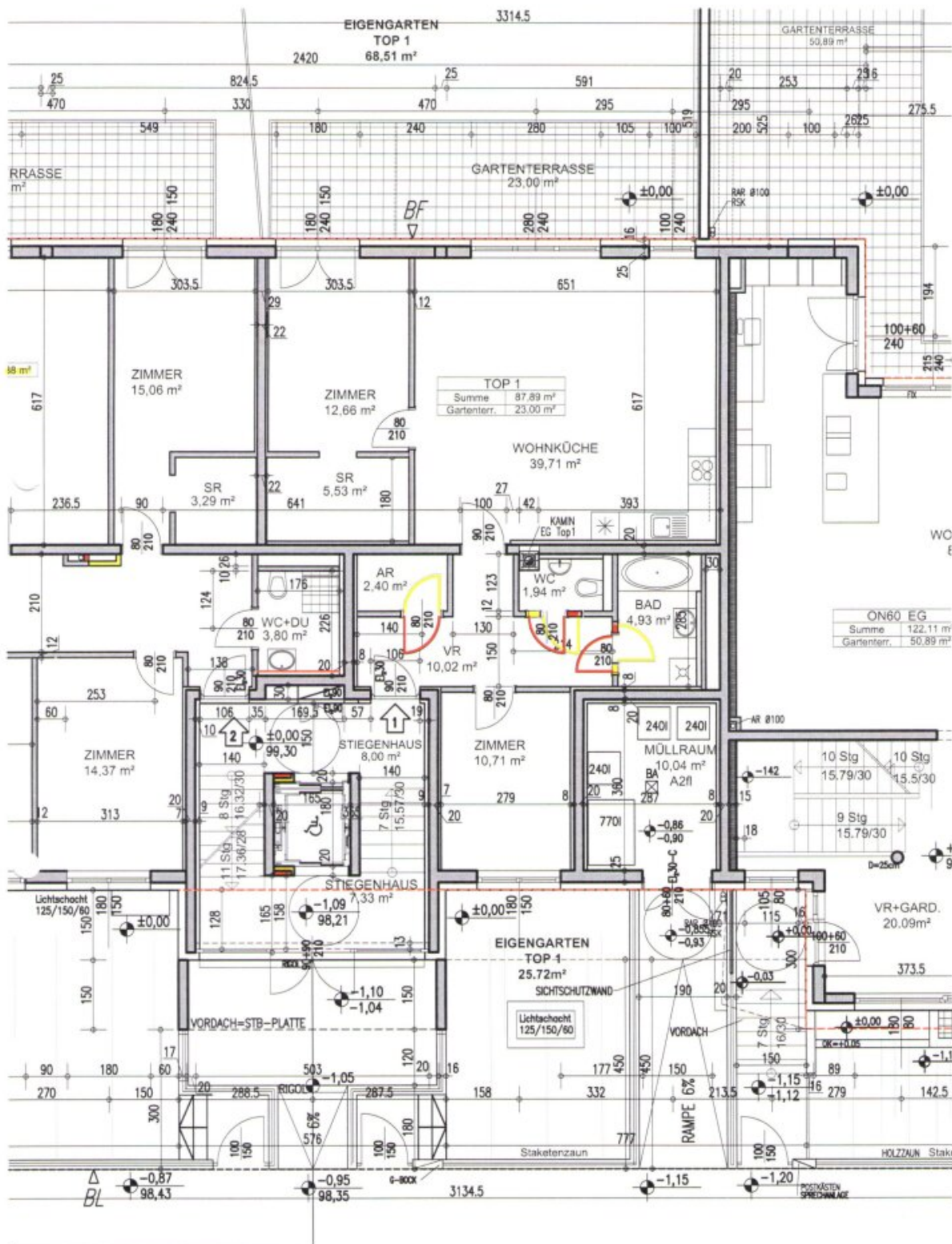












Objektbeschreibung

Großzügiger Wohnkomfort mit Garten, Terrasse und hochwertiger Ausstattung in Wien-Mauer

Quick Read

- Gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung im Erdgeschoss
- Ca. 87,9 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- Sonnige Südwest-Ausrichtung mit ca. 23 m² Terrasse
- Eigengarten mit ca. 68,51 m² als privater Freiraum im Grünen
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, separates WC
- Fußbodenheizung, Parkett- und Fliesenböden
- Elektrischer außenliegender Sonnenschutz
- Personenaufzug, Kellerabteil, Fahrradraum und Abstellraum
- Garagenstellplatz vorhanden, monatlich € 100,00
- Kosten für Warmwasser und Heizung werden zusätzlich verrechnet und betragen derzeit ca. € 180,00 monatlich
- Absolute Ruhelage in begehrter Wohnlage von Wien-Mauer
- Beziehbar ab 01.08.2026

Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in der Heudörfelgasse in Wien-Mauer, einem der gefragtesten und zugleich grünsten Wohngebiete des 23. Wiener Gemeindebezirks. Die Lage verbindet auf besonders angenehme Weise ein ruhiges, gehobenes Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu weitläufigen Naherholungsgebieten.

Wien-Mauer ist bekannt für seine charmante, fast dörfliche Atmosphäre, gepflegte Wohnstraßen, elegante Einfamilienhäuser und zahlreiche Grünflächen. Der nahegelegene Maurer Wald sowie der Lainzer Tiergarten bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Auch die beliebten Heurigen und traditionellen Lokale der Umgebung unterstreichen den besonderen Charakter dieses Stadtteils.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel. Bus- und Straßenbahnverbindungen schaffen eine rasche Verbindung in Richtung Liesing, Hietzing und in weitere Teile Wiens. Gleichzeitig genießen Sie hier eine Wohnlage, die durch Ruhe, Grünblick und hohe Lebensqualität überzeugt.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und privatem Freiraum. Auf ca. 87,9 m² Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Raumgefühl, klare Strukturen und eine Wohnatmosphäre, die sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Menschen mit Platzbedarf ideal geeignet ist.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche. Der offene Wohnbereich schafft ein einladendes Ambiente und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Kochen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Blick in den eigenen Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 23 m² große Terrasse und weiter in den ca. 68,51 m² großen Eigengarten.

Der private Außenbereich ist südwestlich ausgerichtet und bietet damit ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien. Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Nachmittage im Grünen oder ein gemütlicher Abend mit Familie und Freunden – dieser Freiraum erweitert das Wohnen auf besonders angenehme Weise.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar. Sie eignen sich ideal als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Das separate WC erhöht den Wohnkomfort zusätzlich. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, außenliegender Sonnenschutz sowie die gepflegte Ausstattung unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Ein Kellerabteil, ein Fahrradraum, ein Personenaufzug sowie ein Garagenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab. Der Garagenplatz wird mit monatlich € 100,00 verrechnet. Die Kosten für Warmwasser und Heizung kommen verbrauchsabhängig hinzu und betragen

derzeit ca. € 180,00 monatlich.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige und komfortable Ausstattung. Dazu zählen unter anderem Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung, Gasheizung, außenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung, Kabel-/Satelliten-TV, eine offene Wohnküche, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC, ein Abstellraum, ein Kellerabteil, ein Fahrradraum sowie ein Garagenstellplatz.

Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse, der private Eigengarten, die Südwest-Ausrichtung und die absolute Ruhelage in einem der begehrtesten Wohngebiete des Bezirks.

Highlights auf einen Blick

- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87,9 m² Wohnfläche
- Eigengarten mit ca. 68,51 m²
- Terrasse mit ca. 23 m²
- Südwest-Ausrichtung
- Großzügige Wohnküche mit direktem Gartenzugang
- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC
- Fußbodenheizung
- Parkett- und Fliesenböden
- Außenliegender Sonnenschutz
- Kellerabteil und Abstellraum
- Fahrradraum im Haus
- Personenaufzug
- Garagenstellplatz, monatlich € 100,00

- Kosten für Warmwasser und Heizung derzeit ca. € 180,00 monatlich
- Absolute Ruhelage in Wien-Mauer
- Sehr gute Infrastruktur und hohe Wohnqualität

Zusammenfassung

Diese gepflegte Gartenwohnung in Wien-Mauer bietet modernen Wohnkomfort in einer besonders ruhigen und grünen Umgebung. Die Kombination aus großzügiger Wohnküche, zwei Schlafzimmern, Terrasse, Eigengarten und hochwertiger Ausstattung schafft ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Die begehrte Lage in Wien-Mauer, die sehr gute Infrastruktur, die Nähe zu Natur- und Erholungsgebieten sowie die absolute Ruhelage machen diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die urbanes Wohnen mit privatem Freiraum und gehobenem Wohnumfeld verbinden 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 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 <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

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