

**Rohdiamant in Mauer – entkerntes Einfamilienhaus mit
Garten und viel Gestaltungsspielraum | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26070

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	357,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 249,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

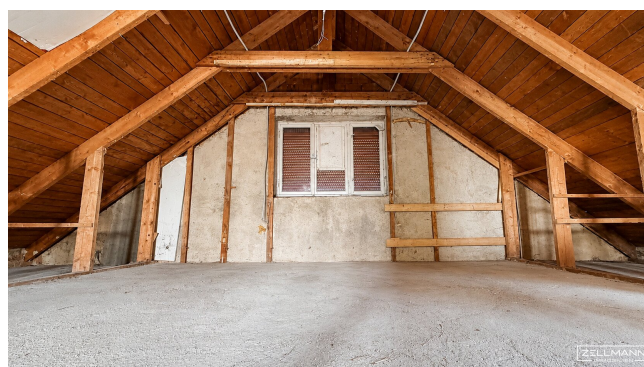




ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In einer ruhigen und besonders gefragten Wohnlage von Wien-Mauer wartet dieses Einfamilienhaus darauf, neu gedacht und mit Leben erfüllt zu werden.

Das im Jahr 1967 in massiver Ziegelbauweise errichtete Wohnhaus wurde im **Inneren weitgehend entkernt**. Die bestehenden Fenster und Außentüren sind vorhanden. Damit bietet die Liegenschaft eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für Käuferinnen und Käufer, die ihr zukünftiges Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Auf einem rund 471 m² großen Grundstück eröffnet sich die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept in einer der beliebtesten Wohngegenden des Wiener Südens zu verwirklichen. Die vorhandene Gebäudesubstanz umfasst nach Hochrechnung der historischen Pläne rund 170 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohnebenen.

QUICK READ

- gefragte Wohnlage in Wien-Mauer
- Grundstücksfläche ca. 471 m²
- Wohnfläche derzeit laut Planhochrechnung ca. 170 m²
- **Dachbodenausbau möglich**
- Einfamilienhaus in massiver Ziegelbauweise
- Baujahr ca. 1967
- Erdgeschoss und Obergeschoss
- im Inneren weitgehend entkernt
- Fenster und Außentüren vorhanden

- flexible Gestaltung von Raumaufteilung, Technik und Ausstattung
- großzügiger Gartenbereich
- direkter Ausgang vom Erdgeschoss in den Garten
- gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung
- ideale Grundlage für ein individuelles Wohnprojekt

Ein Haus, das Raum für neue Ideen schafft

Während bei klassischen Bestandsimmobilien häufig Kompromisse bei Raumaufteilung, Leitungsführung und Ausstattung notwendig sind, eröffnet sich hier ein besonders hohes Maß an Gestaltungsfreiheit.

Die weitgehende Entkernung des Gebäudeinneren ermöglicht eine umfassende Neugestaltung nach heutigen Wohnbedürfnissen. Ob großzügige Wohnküche mit Gartenzugang, getrennte Arbeits- und Rückzugsbereiche, mehrere Schlafzimmer oder ein modernes Familienbad – das Haus bietet den passenden Rahmen für individuelle Lösungen.

Die bestehenden Fenster sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung. Besonders reizvoll ist der direkte Übergang vom Erdgeschoss in den Garten. Durch die breite Verglasung kann hier ein heller Wohn- und Essbereich entstehen, der Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verbindet.

Die ursprünglichen Einreichpläne zeigen eine klassische Organisation mit Wohnräumen im Erdgeschoss und weiteren Zimmern im Obergeschoss. Eine zeitgemäße Neuinterpretation des Grundrisses ist – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – gut vorstellbar.

Der Garten – privater Freiraum mitten in Mauer

Das Grundstück umfasst insgesamt rund 471 m² und setzt sich grundbücherlich aus einer Gartenfläche sowie der bebauten Fläche zusammen.

Der Garten präsentiert sich derzeit naturbelassen und bietet eine wunderbare Grundlage für eine individuelle Neugestaltung. Bestehender Baumbestand sorgt für Privatsphäre und

vermittelt bereits heute einen angenehm grünen, gewachsenen Charakter.

Ob moderne Terrasse, Spielfläche für Kinder, Rückzugsbereiche, Hochbeete oder eine klassisch angelegte Gartenlandschaft – hier lässt sich ein persönlicher Freiraum schaffen, der den Wohnbereich ideal ergänzt.

Gebäude und Gestaltungsmöglichkeiten

Das Wohnhaus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und verfügt über ein klassisches Satteldach. Fenster und Außentüren sind bereits vorhanden. Im Inneren wurde das Gebäude weitgehend vorbereitet, sodass sich die weitere Ausgestaltung flexibel und zeitgemäß an die persönlichen Wohnvorstellungen anpassen lässt.

Damit bietet sich die Möglichkeit, Haustechnik, Sanitärbereiche, Oberflächen, Raumaufteilung und Ausstattung neu zu konzipieren und zu einem stimmigen Gesamtkonzept zu verbinden. Auch die bestehenden Fenster können im Zuge der Sanierungsplanung in die technische und energetische Gesamtbetrachtung einbezogen werden.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für Käuferinnen und Käufer, die den Charme eines bestehenden Hauses mit den Freiheiten einer umfassenden Neugestaltung verbinden möchten.

Mauer – Wohnen mit Lebensqualität

Mauer zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohngebieten im Süden Wiens. Der Bezirksteil verbindet einen nahezu dörflichen Charakter mit der Infrastruktur einer Großstadt.

Die Umgebung wird von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen, gewachsenen Gärten und viel Grün geprägt. Gleichzeitig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Gastronomiebetriebe gut erreichbar in der näheren Umgebung.

Besonders beliebt sind die Maurer Heurigen, die Weinberge sowie die zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten rund um den Maurer Wald, die Perchtoldsdorfer Heide und den Lainzer Tiergarten.

Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Bezirks und in Richtung Innenstadt. Auch die wichtigen Verkehrsachsen im Süden Wiens sind mit dem Auto rasch erreichbar.

Diese Kombination aus Ruhe, Grünlage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Mauer zu einem idealen Wohnort für Familien und Menschen, die stadtnah wohnen, auf ein naturnahes Umfeld jedoch nicht verzichten möchten.

Zusammenfassung

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Menschen mit Ideen, Gestaltungswillen und dem Wunsch, ein Zuhause zu schaffen, das den eigenen Vorstellungen entspricht.

Die bereits erfolgte weitgehende Entkernung schafft dafür eine attraktive Ausgangsbasis. In Verbindung mit den vorhandenen Fenstern und Außentüren, dem rund 471 m² großen Grundstück, dem Garten und der gefragten Lage in Mauer entsteht ein Wohnprojekt mit viel Potenzial.

Ein Haus mit Geschichte – bereit für ein völlig neues Kapitel.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap