

Grünblick & Loggia in Mauerbach: 3 Zimmer + Garage + Stellplatz



Wohnzimmer mit Loggiazugang und Grünblick

Objektnummer: 1585

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,34 m ²
Nutzfläche:	84,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,25 m ²
Heizwärmebedarf:	39,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	273,92 €
USt.:	34,45 €
Provisionsangabe:	

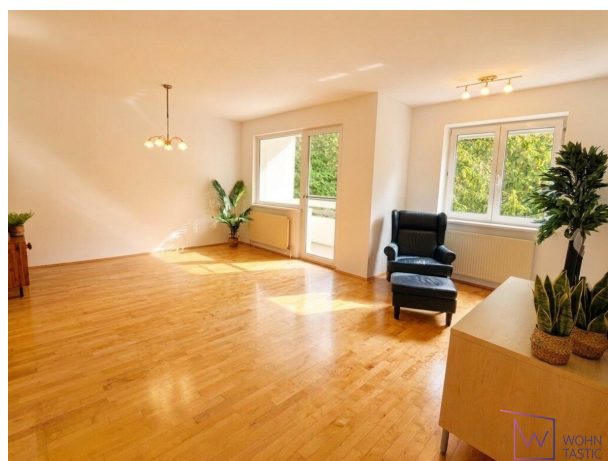
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

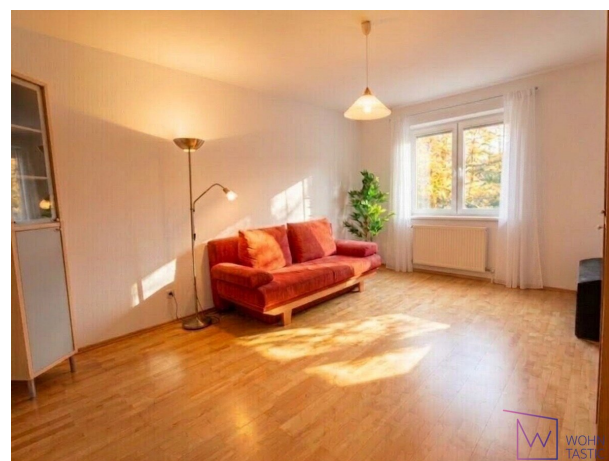
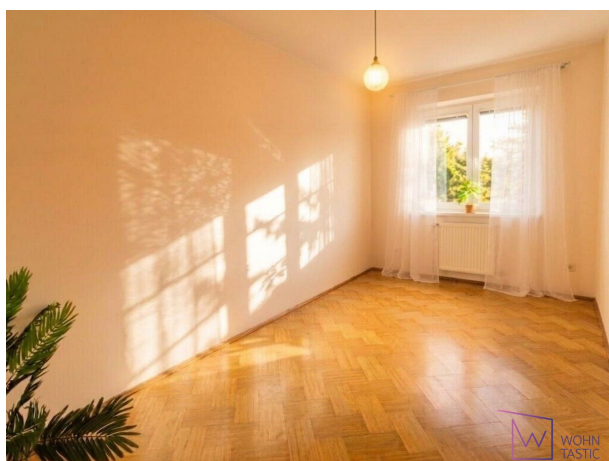
Ihr Ansprechpartner

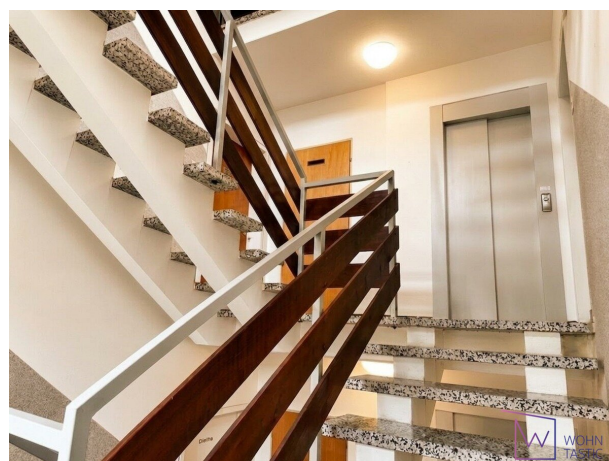


Claudia Schediwy

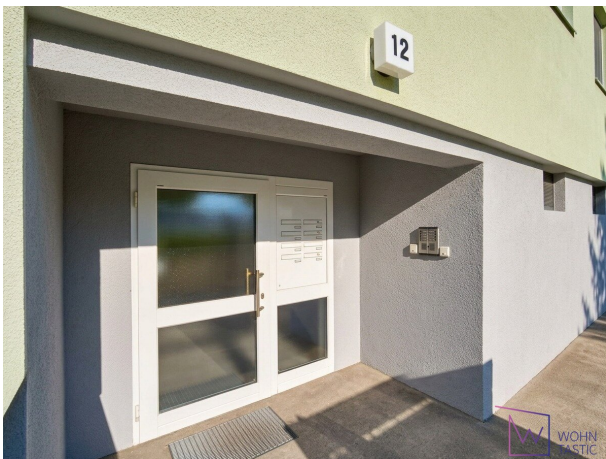
Wohntastic GmbH
Heiligenkreuzer Straße 9







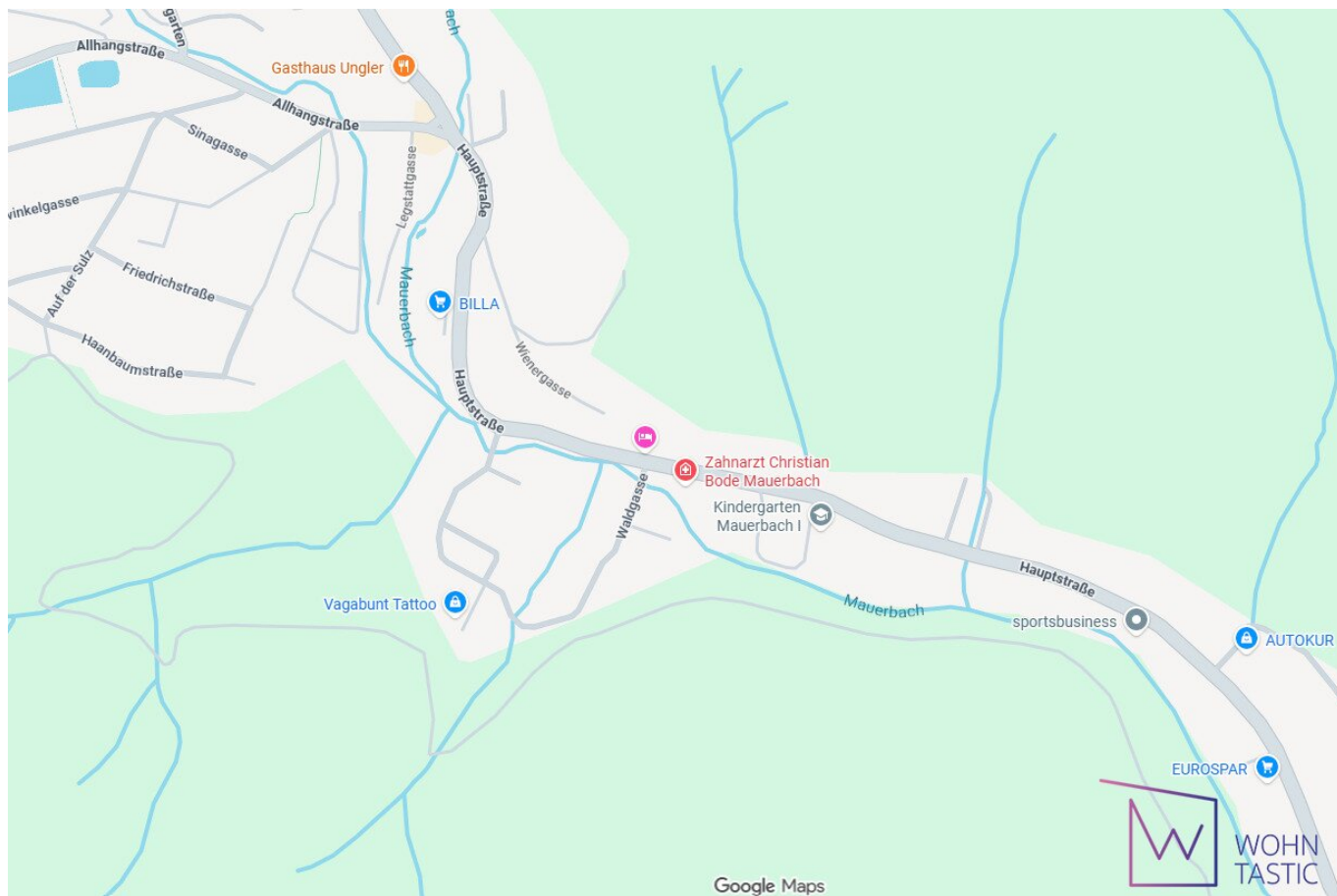












Objektbeschreibung

Zwischen Stadtanschluss und Baumkronen – Ein großzügiges Zuhause mit drei Zimmern, Loggia, Lift sowie Garage und Abstellplatz in Mauerbach-Kreuzbrunn:

Der Blick nach draußen bleibt unmittelbar im Grünen hängen. Baumkronen begleiten den Wohnraum, rahmen die Fenster und machen die Loggia zu einem geschützten Platz zwischen Wohnung und Natur. Gleichzeitig bleibt der Alltag angenehm unkompliziert: Lift, Garage, Bushaltestelle und Nahversorgung befinden sich direkt am oder nahe der Wohnhausanlage.

Die Wohnung selbst überzeugt mit Großzügigkeit und einer wohlthuend klaren Raumaufteilung. Auf ca. 80,34 m² stehen drei Zimmer zur Verfügung – passend für ein Paar mit Homeoffice, eine kleine Familie oder Menschen, die neben dem Schlafzimmer ein Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer wünschen.

Die Wohnhausanlage aus den späten 1970er Jahren wurde in den letzten Jahren durchgreifend saniert und bietet heute daher einen modernen Standard mitten im Grünen. Ein neuer **Aufzug** wurde 2008 eingebaut. Das Wohnhaus wurde zwischen 2014 bis 2018 vom Dach bis zum Sockel saniert und mit einer **Wärmeschutz-Fassade** ausgestattet.

Ein klarer Pluspunkt: eigene Garage und zusätzlicher übernehmbarer Stellplatz:

Die Attraktivität dieser Wohnung wird durch eine **Einzelgarage** sowie ein **Kellerabteil** zusätzlich erhöht. Weiters existiert ein Nutzungsrecht an einem **Kfz-Abstellplatz** im Freien, das bei Bedarf von der Käuferseite übernommen werden kann.

Wohnen mit unmittelbarem Grünbezug:

Der Wohnraum ist das Herzstück der Wohnung. Seine Größe erlaubt eine klare Gliederung in Wohn- und Essbereich, ohne dass der Raum überladen wirkt. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur Loggia holen den Grünblick in den Alltag.

Die ca. 4,23 m² große Loggia ist kompakt, aber gut nutzbar und durch ihre Einbindung in den Baukörper angenehm geschützt. Ein kleiner Tisch, zwei Sessel und einige Pflanzen finden hier gut Platz – für den ersten Kaffee, eine Lesepause oder einen ruhigen Tagesausklang mit Blick in den Baumbestand.

Raum für Rückzug, Familie und Arbeit:

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere Räume zur Verfügung. Das größere Zimmer eignet sich als Schlafzimmer; der zweite Raum kann je nach Lebensphase als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eingerichtet werden. Die schönen Holzfußböden verleihen den Wohnräumen Wärme und passen zu unterschiedlichen Einrichtungsstilen.

Die Wohnung ist gepflegt, versteht sich aber nicht als neu sanierter Erstbezug. Gerade darin liegt für viele Käufer eine Chance: Die vorhandene Substanz ist gut nutzbar, während persönliche Modernisierungswünsche Schritt für Schritt umgesetzt werden können.

Separate Küche, Tageslichtbad und außergewöhnlich viel Stauraum:

Die separate Küche nutzt den vorhandenen Raum effizient. Beidseitige Einbauten schaffen viel Arbeitsfläche und Stauraum; ein Fenster sorgt für Tageslicht und natürliche Belüftung.

Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster, eine Badewanne und einen Doppelwaschtisch. Das WC befindet sich separat. Küche und Bad präsentieren sich funktional und gepflegt, entsprechen gestalterisch jedoch nicht mehr einem aktuellen Neubau-Standard – eine ehrliche Ausgangslage für individuelle Erneuerungen.

Eine Besonderheit ist der zentrale Vorraum mit seinen umfangreichen Holzeinbauten. Garderobe, Schränke, Spiegel und Sitzmöglichkeit schaffen ungewöhnlich viel Stauraum.

Lift, Garage, Abstellplatz und praktische Nebenflächen:

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist mit dem Lift erreichbar. Laut vorliegendem Nutzwertgutachten ergänzen ein Kellerabteil mit ca. 2,25 m² und eine Einzel-Garage mit ca. 13,68 m² das Wohnungseigentumsobjekt. Die Garage bietet wettergeschütztes Parken und zusätzlichen praktischen Nutzen im Alltag. Weiters existiert ein Nutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz im Freien, das bei Bedarf von der Käuferseite übernommen werden kann. Die verwendeten Garagenbilder wurden digital geräumt, um die Dimension des Raumes besser sichtbar zu machen.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum ist in der Wohnanlage vorhanden.

Grüne Wohnanlage und gute Alltagserreichbarkeit:

Die Wohnhausanlage verfügt über großzügige Grünflächen und einen Spielbereich. Der gewachsene Baumbestand prägt nicht nur das Umfeld, sondern auch den Blick aus der

Wohnung. Damit entsteht ein spürbarer Kontrast zur nahen Straßen- und Alltagsinfrastruktur.

Mauerbach verbindet den westlichen Wiener Stadtrand mit dem landschaftlichen Charakter des Wienerwalds. Die Wiener Stadtgrenze ist in wenigen Autominuten erreichbar. Die nur wenige Gehminuten entfernte Bushaltestelle "Kreuzbrunn" wird von der Buslinie 450 im ca. 15-Minuten-Takt angefahren. In rund 20 Minuten erreichen Sie mit dieser Linie bequem den Bahnhof Wien Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westbahn und zahlreiche Buslinien).

Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Spar), Schulen, Kindergarten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Wohnlage überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, die Ruhe des Biosphärenparks Wienerwald und die gleichzeitig hervorragende Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Die Lage passt besonders zu Menschen, die bewusst außerhalb des dichten Stadtgebiets wohnen möchten, Wien aber beruflich oder privat regelmäßig erreichen müssen.

Flächen und Raumaufteilung:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer
- Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch
- separates WC
- zentraler Vorraum mit umfangreichen Einbauten
- Wohnfläche: ca. 80,34 m²
- Loggia: ca. 4,23 m²
- Kellerabteil: ca. 2,25 m²
- Einzel-Garage: ca. 13,68 m²
- Nutzungsrecht an zusätzlichem Kfz-Abstellplatz im Freien

Energieverbrauch:

HWB: 39 kWh/m²a | Klasse HWB: B

Sonstige Angaben:

Der Kaufpreis für diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und einer Wohnnutzfläche von ca. 85 m² beträgt 275.000 EUR. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 457,85 EUR (inkl. USt.) und beinhalten neben den Betriebs- und Verwaltungskosten auch die Reparaturrücklage jeweils für Wohnung, Garage und Kfz-Abstellplatz. Das Nutzungsrecht am Kfz-Abstellplatz im Freien kann bei Bedarf von der Käuferseite übernommen werden. Der Reparaturfonds des Wohnhauses weist ein Guthaben aus und beträgt 1.565,77 EUR (Stand 21.07.2026). Der Rücklagensaldo für die Garagen beträgt 12.794,41 EUR (Stand 21.07.2026).

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen für mehr Informationen und zusätzliche Einblicke. Für einen ersten Eindruck haben wir für Sie einen [virtuellen Rundgang](#) vorbereitet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap