

Wohnen wie im eigenen Haus – stilvolles Townhouse mit Garten in Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26140

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

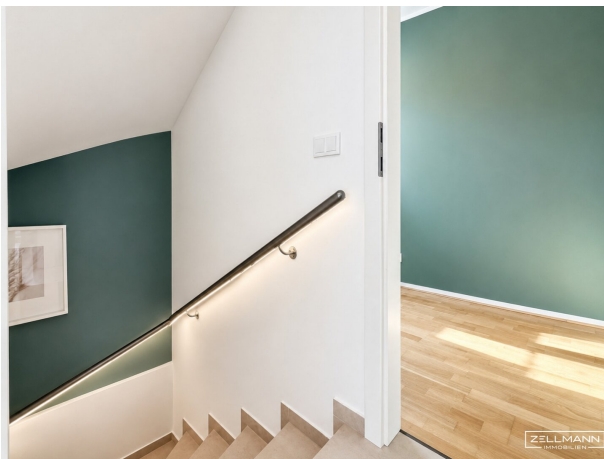
Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	75,00 m ²
Keller:	48,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.954,15 €
Kaltmiete	2.177,65 €
Betriebskosten:	223,50 €
USt.:	22,35 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







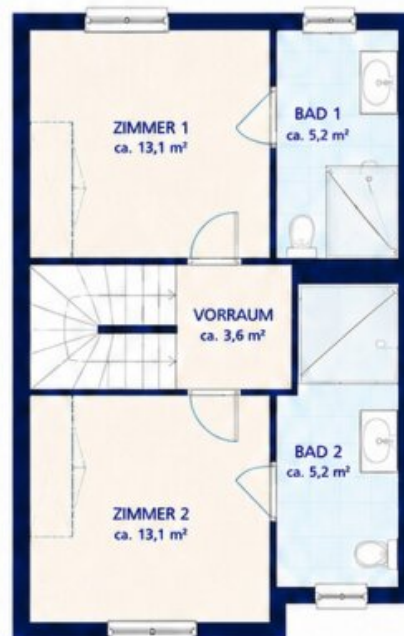




ERDGESCHOSS



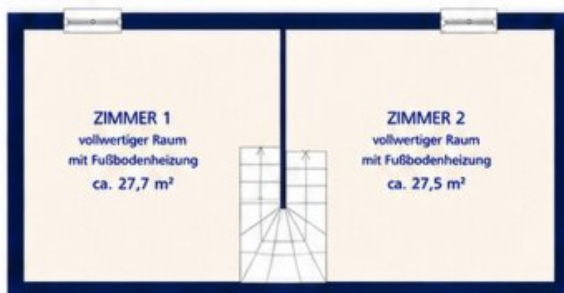
OBERGESCHOSS



- ✓ 2 SCHLAFZIMMER JEWEILS MIT EIGENEM BADEZIMMER MIT FENSTER
- ✓ ELEKTRISCHE SOLARROLLLÄDEN AN ALLEN FENSTERN
- ✓ HAUSCHARAKTER & SEPARATER HAUSEINGANG
- ✓ VORDACH, MARKISE, AUSSENSTECKDOSEN, GARTENZAUN, SICHTSCHUTZHECKE, 2 GARTENHÜTTEN
- ✓ VOLL BEFLIZTER WOHNKÜCHE (OFFICE, JUGENDZIMMER, HOBBYRAUM ...)
- ✓ ALLGEMEINE BETRIEBSKOSTEN INKLUSIVE, EXKL. STROM & HEIZUNG

KELLERGESCHOSS

2 vollwertige Räume mit Fußbodenheizung



- WOHNKÜCHE ca. 136 m²
- ZIMMER 6
- BADEZIMMER 2
- WC 2
- GARTEN ca. 75 m²
- TERRASSE ca. 36 m²
- GARTENHÜTTEN 2



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Townhouse verbindet den Komfort einer modernen Wohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Hauses. Der separate Hauseingang, der private Garten, die großzügige Terrasse und die Aufteilung über drei Ebenen sorgen für ein hohes Maß an Eigenständigkeit, Privatsphäre und einen ausgesprochen authentischen Hauscharakter.

Rund 91 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss werden durch einen ca. 48 m² großen, vollständig beheizten Kellerbereich mit zwei vollwertig nutzbaren Räumen ergänzt. Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer mit Fenster, zwei separate WCs sowie vielfältige Flächen für Homeoffice, Jugendbereich oder Freizeit machen dieses Zuhause zu einem besonderen Angebot für Familien, Paare und Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf.

QUICKREAD – Alles auf einen Blick

- Hochwertiges Townhouse in gefragter Lage von Mauer
- Separater, eigener Hauseingang mit Vordach
- Ausgeprägter Hauscharakter auf drei Ebenen
- Baujahr 2019
- Ca. 91 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss
- Zusätzlich ca. 48 m² vollständig beheizte Nutzfläche im Untergeschoss
- Insgesamt ca. 139 m² Wohn- und Nutzfläche
- Vier Zimmer im Erd- und Obergeschoss
- Zwei vollwertig nutzbare Räume im Untergeschoss
- Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer mit Fenster

- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit ebenerdiger Villeroy-&-Boch-Duschtasse und Glastür
- Zwei separate WCs
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Ca. 36 m² große Terrasse mit Markise
- Ca. 75 m² privater Eigengarten
- Versperrbarer Gartenzaun
- Sichtschutz durch ergänzte Heckenbepflanzung
- Zwei kleine Gartenhütten
- Außensteckdosen
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung, auch im gesamten Untergeschoss
- Elektrische Außenrollläden auch im Obergeschoss

- Parkett- und Fliesenböden
- Separater Abstellraum mit ca. 2 m² und Steckdose
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Energieeffizienzklasse B
- Gesamtmiete € 2.200,– inklusive allgemeiner Betriebskosten
- Für die Mieterseite provisionsfrei gemäß Bestellerprinzip

Echter Hauscharakter vom ersten Moment an

Bereits der Zugang vermittelt das Gefühl eines eigenständigen Hauses. Das Townhouse verfügt über einen separaten und direkt von außen zugänglichen Hauseingang. Ein Vordach schützt den Eingangsbereich, während der versperrbare Gartenzaun zusätzliche Privatsphäre und Sicherheit schafft.

Ein allgemeines Stiegenhaus muss im Alltag nicht durchquert werden. Der eigene Eingang, die interne Verbindung aller drei Ebenen, der private Garten und die ausschließlich dem Townhouse zugeordnete Terrasse lassen das Wohnungsgefühl nahezu vollständig in den Hintergrund treten.

Der freundlich gestaltete Vorraum ist mit einer maßgefertigten Einrichtung ausgestattet, die viel Stauraum für Garderobe, Schuhe und Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Diese praktische und hochwertig ausgeführte Vorzimmereinrichtung verbleibt im Haus.

Wohnen und Leben mit direktem Gartenbezug

Das Herzstück des Townhouses befindet sich im Erdgeschoss. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich überzeugt durch seine angenehme Großzügigkeit, den warmen Parkettboden und die zahlreichen Fensterflächen.

Die moderne Einbauküche präsentiert sich in zurückhaltenden, zeitlosen Farbtönen und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Sie bietet großzügige Arbeitsflächen, reichlich Stauraum und hochwertige Siemens-Geräte. Auch der Dunstabzug stammt von Siemens und unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard.

Über die großzügige Terrassentür öffnet sich der Wohnbereich unmittelbar zur weitläufigen Terrasse. Innen- und Außenbereich gehen dadurch fließend ineinander über. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage oder gemeinsame Abende mit Familie und Freunden – die Terrasse wird in den wärmeren Monaten zu einem erweiterten Wohnzimmer.

Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Spielzimmer oder ruhiger Rückzugsbereich. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates WC.

Zwei Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Badezimmer mit Fenster

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses und bietet zwei gut proportionierte Schlafzimmer.

Eine besondere Qualität dieser Immobilie ist die Zuordnung eines eigenen Badezimmers zu jedem Schlafzimmer. Beide Badezimmer verfügen über ein Fenster und können daher natürlich belichtet und belüftet werden.

Das erste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme Atmosphäre für entspannte Momente. Das zweite Badezimmer wurde hochwertig adaptiert und verfügt über eine ebenerdige Duschtasse von Villeroy & Boch sowie eine elegante Glastür.

Damit entstehen zwei weitgehend eigenständige Schlafbereiche. Diese Aufteilung eignet sich besonders gut für Familien mit älteren Kindern, Paare mit unterschiedlichen Tagesrhythmen oder Bewohner, die einen komfortablen Gäste- oder Arbeitsbereich benötigen.

Ein weiteres separates WC befindet sich ebenfalls im Obergeschoss.

Auch auf dieser Ebene wurden elektrische Außenrollläden installiert. Sie sorgen für angenehme Beschattung, erhöhte Privatsphäre und zusätzlichen Wohnkomfort.

Voll beheizter Wohnkeller – zwei vollwertig nutzbare Räume

Ein wesentliches Highlight des Townhouses ist das rund 48 m² große Untergeschoss. Entgegen einer klassischen Kellernutzung umfasst dieser Bereich zwei großzügige, vollständig beheizte und vollwertig nutzbare Räume.

Die bisherigen Bewohner haben das Untergeschoss bewusst als erweiterten Familien- und Wohnbereich genutzt. Die beiden Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Homeoffice oder Arbeitszimmer

- Jugendbereich oder Jugendzimmer
- Spielzimmer
- Fitnessraum
- Hobbyraum
- Heimkino
- Gästebereich
- zusätzliche Lager- und Abstellfläche

Im Sommer bleiben die Räume aufgrund ihrer Lage angenehm kühl. Während der kalten Jahreszeit sorgt die vorhandene Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima.

Die ursprünglich sichtbaren grauen Aufputzleitungen wurden durch deutlich elegantere weiße Verrohrungen ersetzt. Eine moderne LED-Beleuchtung sorgt zusätzlich für eine angenehme und gleichmäßige Ausleuchtung.

Damit handelt es sich nicht um einen typischen unbeheizten Keller, sondern um eine wertvolle Erweiterung des Hauses, die sich hervorragend an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Die Flächen des Untergeschosses sind als zusätzliche Nutzflächen ausgewiesen und nicht in der rund 91 m² großen Wohnfläche des Erd- und Obergeschosses enthalten.

Private Terrasse und eigener Garten

Die rund 36 m² große Terrasse liegt direkt vor dem Wohnbereich und erweitert diesen großzügig ins Freie. Eine großflächige Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und macht die Terrasse zu einem geschützten Freiluft-Wohnzimmer.

Eine ergänzte Heckenbepflanzung bietet zusätzlichen Sichtschutz und schafft eine angenehm private Atmosphäre. Praktische Außensteckdosen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Der angrenzende Eigengarten umfasst rund 75 m² und verläuft großzügig entlang der Seite des Hauses. Gewachsener Baumbestand, begrünte Randbereiche und eine Rasenfläche schaffen ein gepflegtes und zugleich natürliches Ambiente.

Der Garten ist durch einen versperrenbaren Zaun geschützt und bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für einen kleinen Kräuter- und Gemüsegarten.

Zwei kleine Gartenhütten schaffen zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Eine eignet sich beispielsweise für E-Scooter, Gartengeräte oder Fahrradzubehör. In der zweiten befindet sich derzeit ein Tischtennistisch. Beide Gartenhütten können bei Bedarf auch entfernt werden.

Zusätzliche Abstellmöglichkeiten

Ergänzend zum großzügigen Untergeschoss gehört ein separater Abstellraum mit rund 2 m² zum Townhouse. Dieser befindet sich direkt gegenüber im gegenüberliegenden Neubau und verfügt über eine eigene Steckdose.

Der Raum eignet sich ideal für saisonale Gegenstände, Haushaltsutensilien, Werkzeuge oder zusätzliche Kühl- und Gefriergeräte.

Darüber hinaus steht den Bewohnern innerhalb der Anlage ein allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum zur Verfügung.

Ausstattung und Bauweise

Das im Jahr 2019 errichtete Townhouse präsentiert sich modern, gepflegt und hochwertig ausgestattet.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Massive Bauweise
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- Fußbodenheizung auch im gesamten Untergeschoss
- Elektrische Außenrollläden im Erd- und Obergeschoss

- Großzügige Terrassenmarkise
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Siemens-Dunstabzug
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in den Nebenräumen und im Untergeschoss
- Zwei Badezimmer mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Ebenerdige Villeroy-&-Boch-Duschtasse mit Glastür
- Zwei separate WCs
- Maßgefertigte Vorzimmereinrichtung mit viel Stauraum
- Beleuchtetes Stiegenhaus
- LED-Beleuchtung im Untergeschoss
- Weiße Aufputzverrohrungen im Untergeschoss
- Vordach beim Hauseingang
- Außensteckdosen

- Versperrbarer Gartenzaun
- Sichtschutzhecke bei der Terrasse
- Zwei Gartenhütten
- Separater Abstellraum mit Steckdose
- Allgemeiner Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 35,60 kWh/m²a, die Energieeffizienzklasse B und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 0,80 aus.

Mauer – hohe Lebensqualität im Süden Wiens

Mauer zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohngegenden des 23. Bezirks. Die Umgebung verbindet eine angenehm grüne und gewachsene Wohnstruktur mit einer ausgezeichneten Nahversorgung und guter öffentlicher Erreichbarkeit.

Der Maurer Hauptplatz mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants und zahlreichen Dienstleistungsangeboten befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Straßenbahnlinie 60 ist rasch erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Hietzing, zur U4 sowie zur S-Bahn-Station Speising.

Der Maurer Wald, der Pappelteich und die weitläufigen Erholungsgebiete rund um den Lainzer Tiergarten laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die traditionellen Heurigen und die besondere Atmosphäre des Ortskerns verleihen Mauer seinen beinahe dörflichen Charakter innerhalb der Stadt.

Mietkonditionen

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 2.200,– und beinhaltet bereits die allgemeinen Betriebskosten. Strom & Heizung werden separat verrechnet. Für die Mieterseite ist die Anmietung gemäß Bestellerprinzip provisionsfrei.

Unser Fazit

Dieses Townhouse bietet wesentlich mehr als eine klassische Gartenwohnung.

Der separate Hauseingang, der private Garten, die großzügige Terrasse und die interne Aufteilung über drei Ebenen vermitteln einen echten und unverwechselbaren Hauscharakter.

Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer mit Fenster, zwei separate WCs, zwei vollständig beheizte Räume im Untergeschoss sowie zusätzliche private und allgemeine Abstellflächen schaffen ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot.

Ein hochwertiges Zuhause für Menschen, die das Lebensgefühl eines eigenen Hauses suchen, ohne auf die Vorzüge einer gepflegten Wohnanlage verzichten zu wollen.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap