

**MAUER | Großzügige Villa mit Lift & hochwertiger
Ausstattung – ca. 340 m² Gesamtnutzfläche | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26167

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Nutzfläche:	343,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8





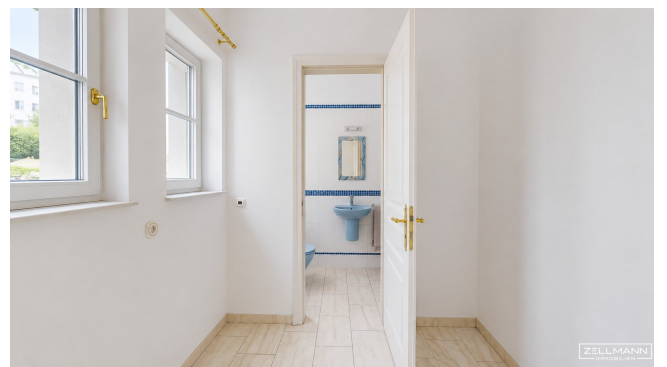


KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN







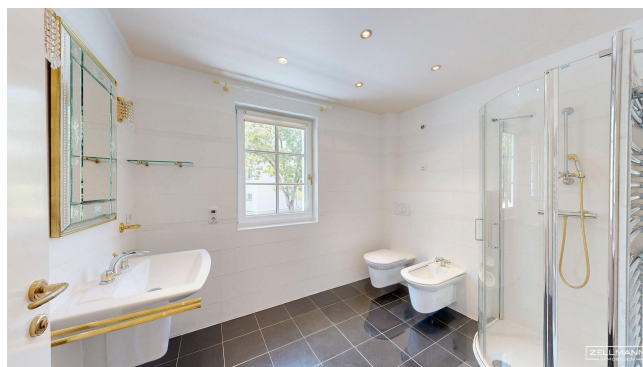
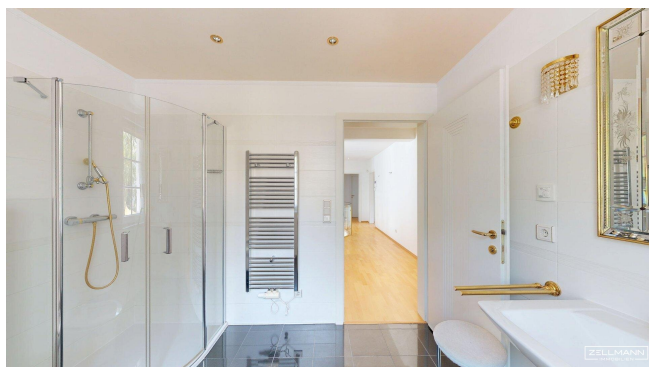


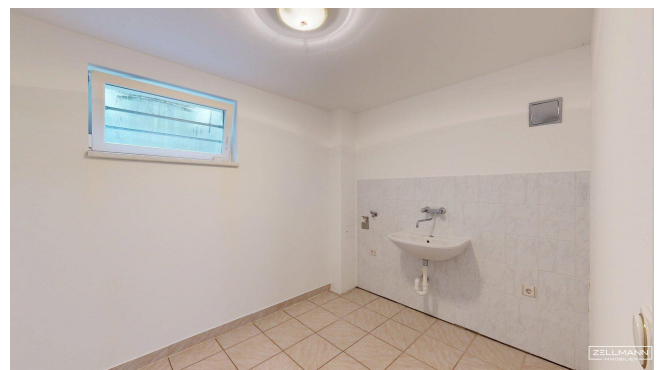


**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Mauer: Repräsentative Villa mit ca. 342 m² Gesamtnutzfläche · 8–9 Zimmer · Doppelgarage · Lift

In einer der begehrtesten Wohnlagen im 23. Bezirk gelangt diese außergewöhnliche Villa in der renommierten **Kreisberggasse in Mauer** zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet großzügige Raumverhältnisse, hochwertige Bauqualität und repräsentatives Wohnen mit einem traumhaften Grundstück von rund **909 m²**. Die im Jahr **2009 errichtete Villa** bietet insgesamt rund **225 m² Wohnnutzfläche**, ergänzt um rund **117 m² Keller- und Garagenflächen**, wodurch sich eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von rund **342 m²** ergibt. Die Architektur überzeugt durch großzügige Raumhöhen bis zu 2,8m, hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Ein Personenlift verbindet die Ebenen komfortabel miteinander und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie. Die Villa präsentiert sich in gepflegtem und zeitgemäßem Zustand.

Ausstattung & Highlights

- Grundstück ca. 909 m²
- Wohnnutzfläche ca. 225 m²
- Kellerfläche ca. 65 m²
- Doppelgarage ca. 52 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 342 m²
- Baujahr ca. 2009
- Lift über alle Ebenen
- 8–9 Zimmer

- 3 Badezimmer
- 5 WCs
- Separate Einlieger-/Au-pair-Einheit mit eigenem Eingang und Badezimmer
- Repräsentativer Wohnbereich
- Offener Kamin
- Kachelöfen
- Große Süd-/Ost-Terrasse
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- Hochwertige Parkettböden
- Marmor- und Feinsteinzeugbeläge
- Hochwertige Innenausstattung
- Doppelgarage direkt im Haus
- Exklusive Wohnlage in Mauer

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Bereits der Eingangsbereich vermittelt ein repräsentatives Wohngefühl.

- Windfang
- Garderobe
- Gäste-WC
- Speis / Abstellraum
- Separate Küche
- Esszimmer
- Großzügiges Foyer
- Repräsentativer Wohnbereich
- Wohnzimmer mit Kamin
- Große Süd-/Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den privaten Wohnbereich der Villa.

- 3 großzügige Schlafzimmer
- Schrankraum
- Ankleide

- 2 Badezimmer
- Vorraum
- Flurbereich

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

- Kellerflächen mit ca. 65 m²
- Technik- und Lagerräume
- Au-pair-/Gästebereich mit eigenem Zugang und Badezimmer
- Direkter Zugang zur Doppelgarage

Doppelgarage

- Ca. 52 m² Nutzfläche
- Platz für zwei Fahrzeuge
- Zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten

Lage

Die Kroisberggasse zählt zu den begehrtesten Wohnadressen im Herzen von Mauer. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Villen, großzügigen Gärten und einer ausgezeichneten Wohnqualität. Mauer verbindet den Charme eines gewachsenen Wiener Villenviertels mit hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener

Innenstadt.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Zahlreiche Nahversorger in unmittelbarer Umgebung
- Maurer Hauptplatz in wenigen Minuten erreichbar
- Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen in der Nähe
- Ärzte, Apotheken und Banken fußläufig erreichbar
- Gute öffentliche Anbindung durch Straßenbahn und Bus
- Rasche Verbindung zur U6 und ins Wiener Stadtzentrum

Freizeit & Umgebung

- Maurer Wald und Wienerwald in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege
- Heurigenregion Mauer
- Hoher Freizeit- und Erholungswert
- Exklusive und ruhige Wohnatmosphäre

Fazit

Diese außergewöhnliche Villa vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und eine der besten Wohnlagen Wiens. Mit rund 342 m² Gesamtnutzfläche, Lift, Doppelgarage, separater

Au-pair-Einheit sowie einem großzügigen Grundstück bietet sie ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap