

Kaufen mit Wohnrecht – eine besondere Gelegenheit im Herzen von Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26232

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 156,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



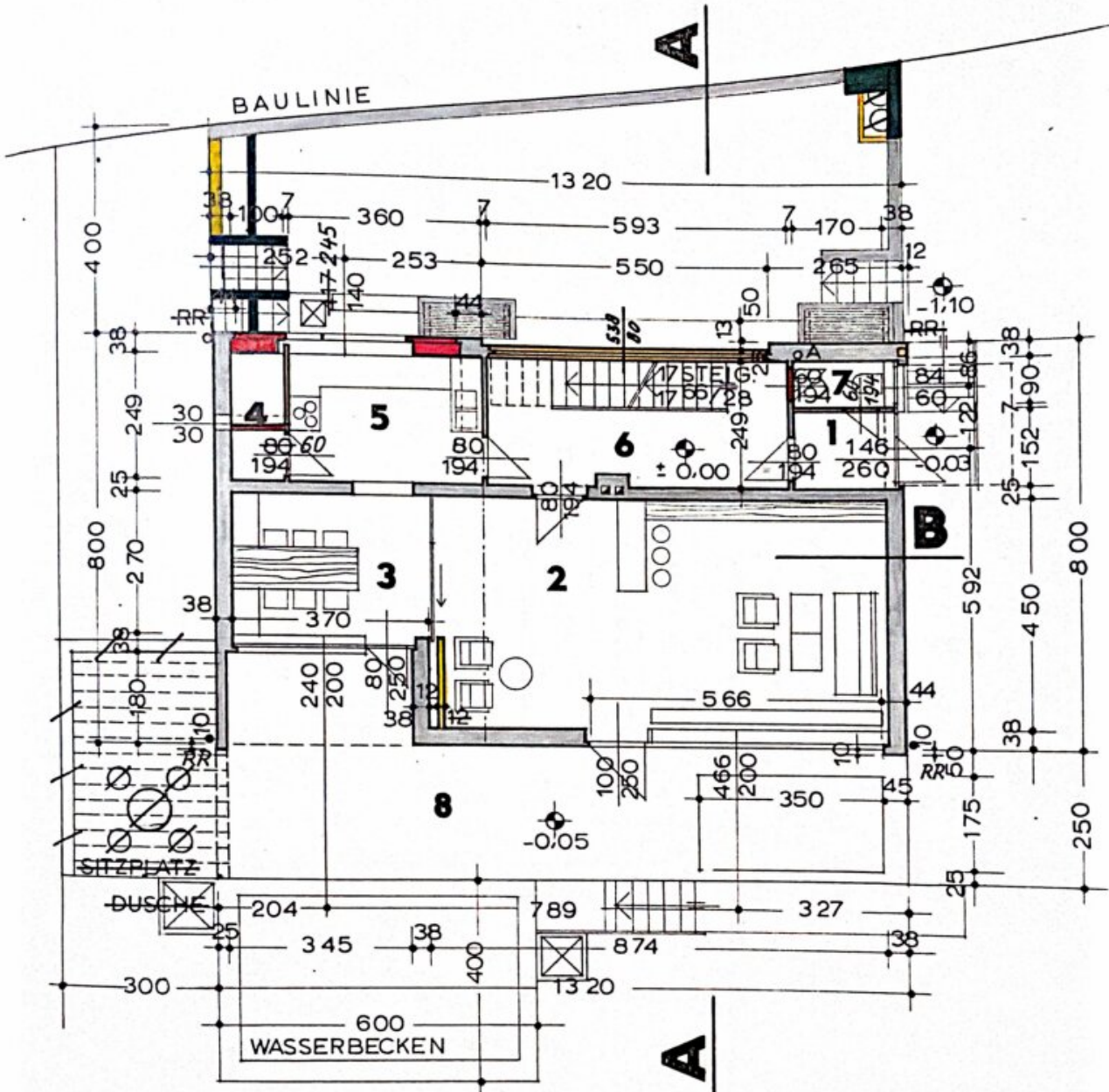
Christian Zellmann

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



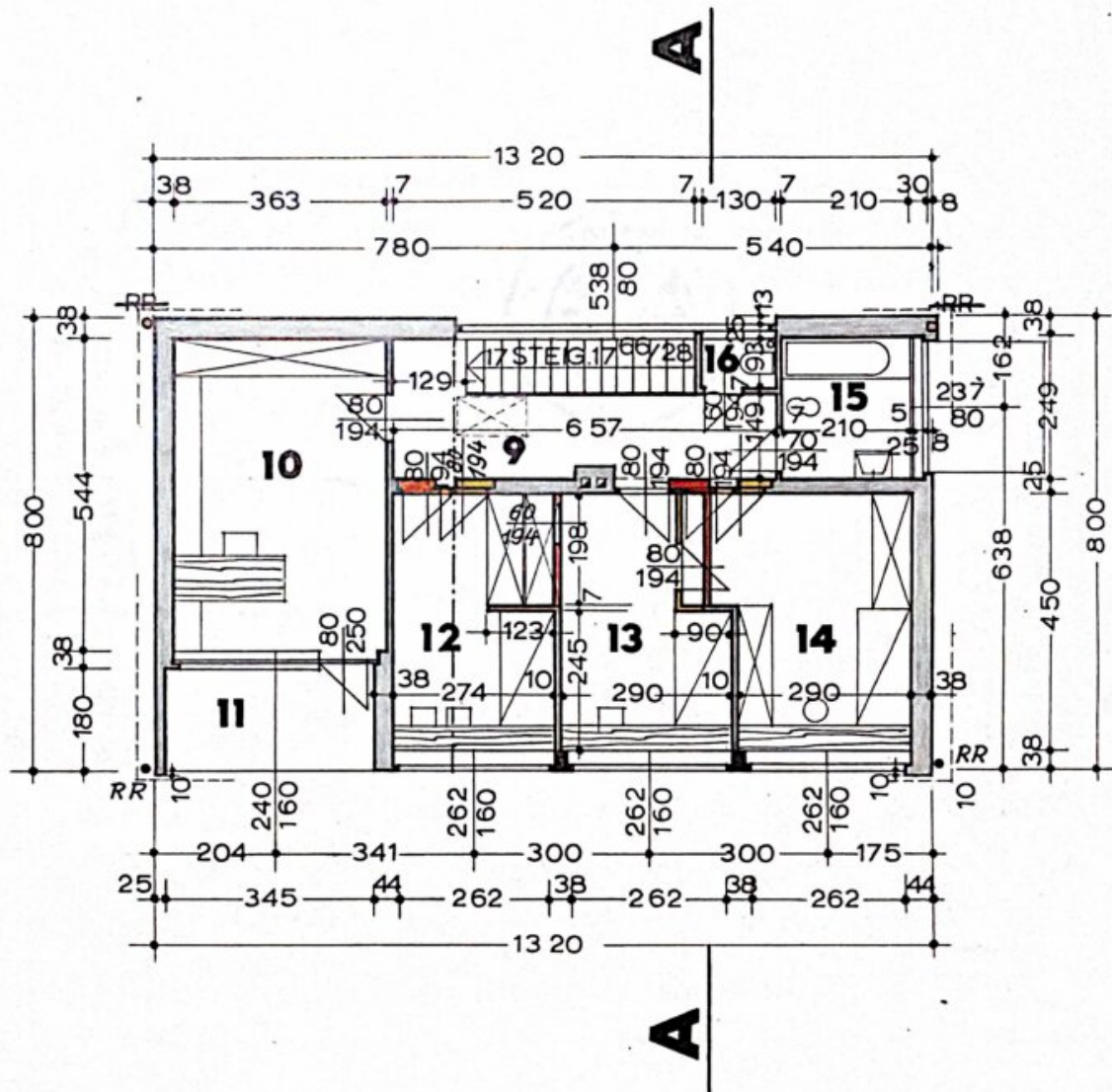


ERDGESCHOSS



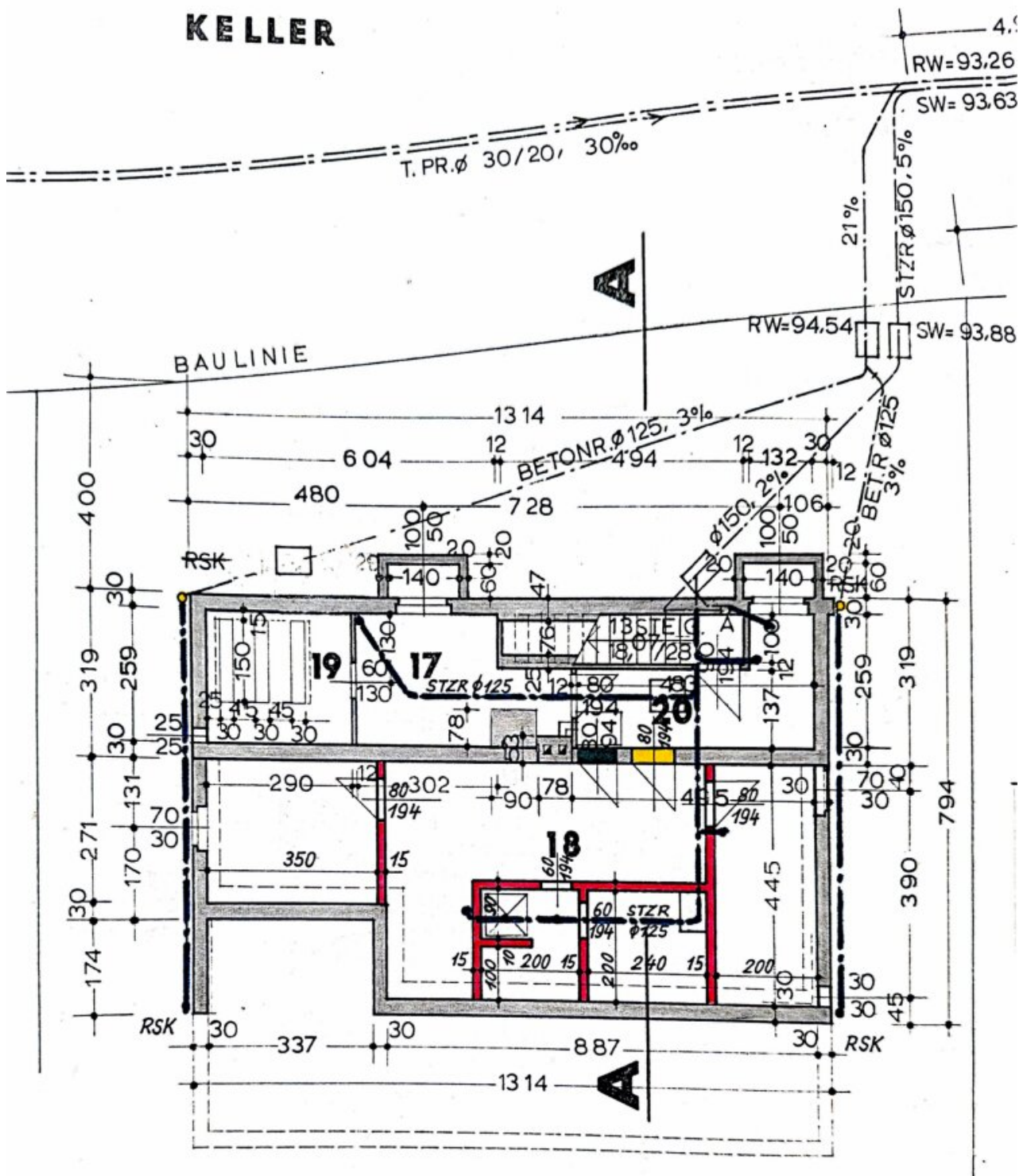
1	WINDFANG	2.58 m ²	KLINKERPL.
2	WOHNRAUM	39.33 m ²	SPANNTTEPPICH
3	ESSPLATZ	10.00 m ²	SPANNTTEPPICH
4	SPEIS	2.49 m ²	PVC
5	KÜCHE	8.96 m ²	PVC
6	VORR.M.STIEGE	14.76 m ²	PVC
7	WC	1.53 m ²	KLINKERPL.
8	TERRASSE	39.21 m ²	NATURSTEINPL.

OBERGESCHOSS



9	VORRAUM O.G.	11,07 m ²	PVC
10	ARBEITSZIMMER	19,74 m ²	SPANNTEPPICH
11	BALKON	6,21 m ²	KLINKERPL.
12	SCHLAFRAUM	11,15 m ²	PVC
13	SCHLAFRAUM	12,49 m ²	PVC
14	SCHLAFRAUM	15,03 m ²	PVC
15	BAD	5,23 m ²	KLINKERPL.
16	WC	1,21 m ²	KLINKERPL.

KELLER



17	HEIZUNG	7,82 m ²	ESTRICH
18	KELLERRAUM	49,71 m ²	ESTRICH
19	ÖLTANKRAUM	7,51 m ²	ESTRICH
20	VORRAUM	8,09 m ²	ESTRICH

Objektbeschreibung

Im Herzen von Mauer – Eigentum mit Weitblick

Einfamilienhaus in absolut zentraler Lage rund um den Maurer Hauptplatz

Eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen des Wiener Südens: Dieses Einfamilienhaus befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Maurer Hauptplatzes und verbindet damit eine ausgesprochen zentrale Lage mit genau jener grünen, gewachsenen Wohnqualität, für die Wien-Mauer seit Jahrzehnten geschätzt wird.

Auf einem rund 540 m² großen Grundstück stehen etwa 150 m² Wohnnutzfläche, zwei Wohnebenen, ein Vollkeller, großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlaf- und Arbeitsräume sowie Terrasse, Balkon und ein gewachsener Garten zur Verfügung.

Die Besonderheit dieses Angebots liegt im Erwerbsmodell: Die Liegenschaft kann um € 599.000,– erworben werden. Im Gegenzug wird der Verkäuferin und ihrem Ehemann ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt.

Damit richtet sich diese Immobilie insbesondere an Käufer, **die nicht den sofortigen Eigenbedarf**, sondern den langfristigen Erwerb von Grund und Boden in einer außergewöhnlich guten Wiener Mikrolage in den Mittelpunkt stellen.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Kaufpreis: € 599.000,–
- **Erwerb mit lebenslangem Wohnrecht für die Verkäuferin und ihren Ehemann (Anfang 80)**
- Absolute Zentrums Lage in Wien-Mauer
- **Maurer Hauptplatz im unmittelbaren Umfeld**
- Grundstücksfläche: ca. 540 m²
- Wohnnutzfläche: ca. 150 m²

- Baujahr: ca. 1968
- **Zwei Wohnebenen**
- **Vollkeller**
- Großzügiger Wohnbereich
- Essbereich und separate Küche
- Arbeitszimmer
- Drei Schlafräume im Obergeschoss
- Bad und separate WCs
- Terrasse
- Balkon
- Gewachsener Garten
- Überdachte Beckenanlage im Garten
- Gasheizung – Heizkessel Baujahr 2015
- Fenster laut vorliegenden Unterlagen 1996 erneuert
- Altersentsprechender Zustand mit Modernisierungspotenzial

- **Langfristig interessantes Immobilieninvestment** in außergewöhnlicher Wiener Mikrolage

Im Herzen von Mauer – rund um den Maurer Hauptplatz

Die besondere Qualität dieser Liegenschaft beginnt bereits mit ihrer Lage: mitten im gewachsenen Zentrum von Wien-Mauer und im unmittelbaren Umfeld des Maurer Hauptplatzes.

Hier verbindet sich eine der begehrtesten grünen Wohnlagen des 23. Bezirks mit einer Alltagstauglichkeit, die in klassischen Einfamilienhausgebieten nur selten zu finden ist.

Der Maurer Hauptplatz und die angrenzenden Straßenzüge bilden das lebendige Zentrum des Ortsteils. Nahversorgung, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Dienstleister und Gastronomie befinden sich in der Umgebung. Viele alltägliche Wege lassen sich bequem zu Fuß erledigen – ein wesentlicher Qualitätsfaktor, der diese Lage deutlich von vielen anderen Villen- und Einfamilienhauslagen unterscheidet.

Gerade diese Kombination macht Mauer so besonders: Man wohnt ruhig, grün und von gewachsenen Wohnstrukturen umgeben und ist dennoch nicht am Rand des Geschehens, sondern mitten im traditionellen Ortskern.

Der Maurer Hauptplatz vermittelt bis heute einen eigenständigen, beinahe kleinstädtischen Charakter und gehört zu jenen Bereichen Wiens, in denen Nahversorgung, persönliche Infrastruktur und hohe Wohnqualität selbstverständlich miteinander verbunden sind.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Vom Bereich des Maurer Hauptplatzes bestehen direkte Verbindungen in Richtung Hietzing sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten des Wiener öffentlichen Verkehrs. Damit lässt sich auch das Stadtzentrum komfortabel erreichen.

Hinzu kommt die besondere Freizeit- und Lebensqualität von Mauer. Der Lainzer Tiergarten, das Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich sowie die umliegenden Grünräume bieten ausgezeichnete Möglichkeiten zum Spazieren, Laufen, Radfahren und Abschalten.

Gleichzeitig prägen traditionsreiche Heurige und die bekannte Maurer Wein- und Genusskultur das unverwechselbare Lebensgefühl dieses Stadtteils. Auch beliebte Betriebe wie der Heurige Edlmoser stehen exemplarisch für diese besondere Verbindung aus Wiener Lebensart, Tradition und hoher Wohnqualität.

Genau darin liegt die außergewöhnliche Stärke dieser Lage: nicht entweder zentral oder grün, nicht entweder urban oder ruhig – sondern eine seltene Verbindung aus Maurer Hauptplatz, gewachsener Infrastruktur, guter öffentlicher Erreichbarkeit und unmittelbarer Nähe zu den großen Erholungsräumen im Wiener Südwesten.

Für einen langfristig orientierten Immobilienerwerb besitzt diese Mikrolage einen besonderen Stellenwert. Gebäude können modernisiert, Räume verändert und Häuser weiterentwickelt werden – eine zentrale Lage im Herzen von Mauer ist dagegen nicht reproduzierbar.

Großzügiges Wohnen mit klarer Raumstruktur

Das Haus präsentiert sich als klassisches, großzügig geplantes Einfamilienhaus mit einer klaren Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Im Erdgeschoss bildet der rund 39 m² große Wohnraum das Herzstück der Immobilie. Eine breite Fensterfront bringt viel Tageslicht in den Raum und schafft einen angenehmen Bezug zum Außenbereich.

Angrenzend befinden sich der Essbereich und die separate Küche. Die vorhandene Raumstruktur bietet eine solide Basis und eröffnet langfristig interessante Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Vom Wohnbereich führt der Blick beziehungsweise der Weg weiter in Richtung Terrasse und Garten – ein schöner Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Privatsphäre im Obergeschoss

Das Obergeschoss ist den privaten Wohnbereichen vorbehalten.

Hier stehen drei Schlafräume sowie ein zusätzliches, großzügiges Arbeitszimmer zur Verfügung. Damit bietet das Haus eine vielseitige Raumstruktur, die sowohl für Familie als auch für Homeoffice, Gäste oder individuelle Nutzungskonzepte geeignet ist.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen Balkon.

Die klare Gliederung des Obergeschosses bietet gute Voraussetzungen, um die vorhandenen Flächen im Zuge einer späteren Modernisierung an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen.

Garten als wertvoller Rückzugsort

Ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Liegenschaft ist der gewachsene Garten.

Alter Baumbestand, dichte Bepflanzung und die vorhandene Grünfläche schaffen einen angenehm privaten Rahmen mitten in einem der gefragtesten Wohngebiete von Mauer.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ausreichend Platz für Aufenthalt, Essen im Freien und entspannte Stunden im eigenen Garten.

Eine vorhandene überdachte Beckenanlage ergänzt den Außenbereich und eröffnet zusätzliches Freizeit- und Gestaltungspotenzial.

Gerade in einer derart zentralen Lage rund um den Maurer Hauptplatz stellt ein eigenes Grundstück dieser Größe einen erheblichen langfristigen Qualitätsfaktor dar.

Vollunterkellerung mit zusätzlichen Nutzflächen

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt dadurch über umfangreiche Neben- und Nutzflächen.

Neben Technikbereichen stehen Keller- und Lagerräume zur Verfügung. Die vorhandene Haustechnik ist funktional aufgebaut und bietet eine solide Infrastruktur für das Gebäude.

Beheizt wird die Immobilie mittels Gas. Der vorhandene STREBEL-Heizkessel stammt aus dem Jahr 2015.

Der Vollkeller schafft damit nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern erweitert das Haus um wertvolle funktionale Flächen.

Solide Basis mit Entwicklungspotenzial

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand.

Teile der Ausstattung und Haustechnik entsprechen naturgemäß nicht mehr heutigen gestalterischen beziehungsweise technischen Standards. Langfristig sind daher Modernisierungen beziehungsweise Sanierungsmaßnahmen einzuplanen.

Nach den vorliegenden Unterlagen betrifft dies insbesondere Bereiche der Elektroinstallation, Sanitärbereiche, energetische Komponenten sowie Teile der Dachkonstruktion beziehungsweise Dachdeckung.

Die Fenster wurden laut vorliegenden Unterlagen bereits 1996 erneuert, die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2015.

Gerade diese Ausgangssituation eröffnet langfristig interessante Möglichkeiten: Die vorhandene Gebäudestruktur, das großzügige Raumangebot, das Grundstück und insbesondere die ausgezeichnete Lage bieten eine gute Grundlage, um das Haus zu einem späteren Zeitpunkt individuell weiterzuentwickeln.

Heute Eigentum erwerben – langfristig Perspektive sichern

Das besondere Erwerbsmodell unterscheidet diese Immobilie wesentlich von einem klassischen Hausverkauf.

Die Liegenschaft wird zu einem Kaufpreis von € 599.000,– veräußert. Gleichzeitig wird der Verkäuferin und ihrem Ehemann ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt.

Eine unmittelbare Eigennutzung durch den Käufer steht somit nicht im Vordergrund.

Vielmehr bietet sich hier die Möglichkeit, bereits heute Eigentum an einer Liegenschaft in einer ausgesprochen gefragten und zentralen Wiener Wohnlage zu erwerben und langfristig zu denken.

Der entscheidende Wert dieses Angebots liegt dabei nicht ausschließlich im bestehenden Gebäude. Grundstücke in zentralen Lagen rund um den Maurer Hauptplatz sind naturgemäß begrenzt und nicht beliebig reproduzierbar.

Gerade für Käufer mit langfristigem Anlagehorizont kann daher die Kombination aus Grundstück, Lage, Eigentumserwerb und späterem Nutzungspotenzial besonders interessant sein.

Die konkrete Ausgestaltung des lebenslangen Wohnrechts wird im Zuge der vertraglichen Abwicklung verbindlich geregelt.

Zusammenfassung

Eine außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die Immobilien nicht ausschließlich nach dem heutigen Nutzwert, sondern mit langfristigem Blick beurteilen.

Die Liegenschaft verbindet ein 540 m² großes Grundstück, rund 150 m² Wohnnutzfläche, Vollkeller, großzügige Wohn- und Schlafbereiche, Terrasse, Balkon und einen gewachsenen Garten mit einem entscheidenden Faktor:

der ausgesprochen zentralen Lage im Herzen von Wien-Mauer rund um den Maurer Hauptplatz.

Das Haus bietet eine solide Basis und gleichzeitig entsprechendes Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial.

Die besondere Verkaufsstruktur eröffnet den Erwerb um € 599.000,– bei Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für die Verkäuferin und ihren Ehemann.

Damit entsteht ein Immobilienangebot für Menschen mit Weitblick – für Käufer, die heute Eigentum in einer hervorragenden Wiener Mikrolage erwerben und dessen langfristige Perspektive in den Mittelpunkt stellen.

Denn Häuser lassen sich verändern. Eine Lage im Herzen von Mauer bleibt.

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.

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 <4.000m

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