

**Wohnen mit Weite und Privatsphäre - Großzügige  
Dachgeschosswohnung mit privatem Pool, Sauna und  
außergewöhnlichem Raumgefühl in begehrter Wiener  
Wohnlage**



**Objektnummer: 6674/404**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1995                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 178,90 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                    |
| <b>Keller:</b>                       | 8,20 m²              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 63,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,34               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.049.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

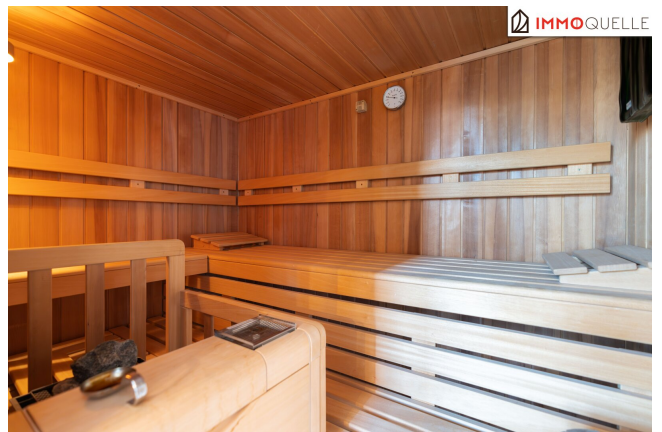






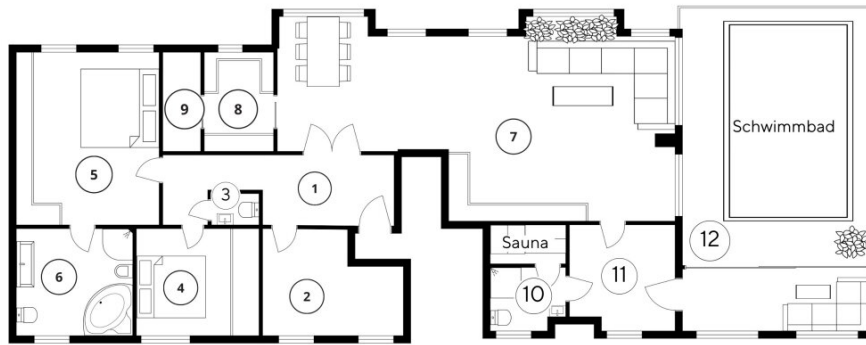








## GRUNDRISSPLAN



### Wohnen mit Weite und Privatsphäre

Großzügige Dachgeschosswohnung mit  
privatem Pool, Sauna und außergewöhnlichem  
Raumgefühl in begehrter Wiener Wohnlage



Adresse: Gefäßgasse 10, 1230 Wien-Mauer

|    |                          |                          |
|----|--------------------------|--------------------------|
| 01 | VORRAUM                  | ca. 13,26 m <sup>2</sup> |
| 02 | WIRTSCHAFTSRAUM          | ca. 12,73 m <sup>2</sup> |
| 03 | WC                       | ca. 1,02 m <sup>2</sup>  |
| 04 | SCHLAFEN                 | ca. 13,45 m <sup>2</sup> |
| 05 | MASTER BEDROOM           | ca. 27,54 m <sup>2</sup> |
| 06 | BADEZIMMER               | ca. 12,00 m <sup>2</sup> |
| 07 | WOHNEN/ESSEN             | ca. 65,52 m <sup>2</sup> |
| 08 | KOCHEN                   | ca. 9,43 m <sup>2</sup>  |
| 09 | SPEIS                    | ca. 3,60 m <sup>2</sup>  |
| 10 | BADEZIMMER (inkl. Sauna) | ca. 8,76 m <sup>2</sup>  |
| 11 | ZIMMER                   | ca. 11,59 m <sup>2</sup> |

**Wohnfläche:** ca. 178,90 m<sup>2</sup>  
12 DACHTERRASSE ca. 63,37 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: September 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Weite und Privatsphäre

### Großzügige Dachgeschosswohnung mit privatem Pool, Sauna und außergewöhnlichem Raumgefühl in begehrter Wiener Wohnlage

Diese Dachgeschosswohnung in der Geißgasse 10 in Wien-Mauer verbindet weitläufiges Wohnen mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Auf rund 178,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das viel Raum für gemeinsames Leben, Rückzug und individuelle Nutzung bietet.

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohn- und Essbereich mit rund 65 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine offene, freundliche Stimmung. Hier ist Platz für gemeinsame Abende mit der Familie, lange Essen mit Freunden oder einfach für entspannte Stunden im eigenen Zuhause. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit eigener Speis - praktisch im Alltag und harmonisch in die Raumaufteilung integriert.

Besonders reizvoll ist der Übergang nach draußen. Die private Dachterrasse mit eigenem Pool verleiht dieser Wohnung ihren ganz besonderen Charakter. An warmen Tagen wird sie zum persönlichen Sommerplatz - für ein Frühstück im Freien, eine kurze Abkühlung zwischendurch oder entspannte Stunden am Abend. Ein Teil der Terrasse lässt sich mit einer Glastür abtrennen und als Wintergarten nutzen, wodurch ein zusätzlicher geschützter Aufenthaltsbereich entsteht.

Links vom Vorraum befindet sich der private Bereich der Wohnung. Das rund 27,54 m<sup>2</sup> große Master Bedroom bietet viel Platz und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das direkt angeschlossene Badezimmer mit

Badewanne, Dusche und WC ergänzt den Schlafbereich auf stimmige Weise. Gleich daneben liegt ein weiteres Zimmer mit rund 13,45 m<sup>2</sup>, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

In der Wohnung stehen insgesamt zwei Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Das zweite Badezimmer mit integrierter Sauna liegt direkt beim Terrassenbereich und bietet Raum für Ruhe und Erholung. Dadurch wird der Wohnbereich um eine entspannte Wellnessmöglichkeit ergänzt.

Auch die praktischen Bereiche sind durchdacht gelöst: Eine separate Speis, ein Hauswirtschaftsraum, ein Kellerabteil, ein Garagenstellplatz und der Lift im Haus ergänzen das Raumangebot und erleichtern den Alltag.

Die Kombination aus weitläufigen Räumen, privater Dachterrasse mit Pool und eigenem

Wellnessbereich macht diese Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort in Wien-Mauer.

### **Interesse geweckt?**

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir präsentieren Ihnen gerne alle Details zu Ihrem zukünftigen Zuhause!

-----

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

-----

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap