

**GRENZNAH ZU HIETZING | REPRÄSENTATIVE VILLA –
GROSSZÜGIGES WOHNEN AUF 909 m² GRUND - ca. 340
m² WOHN/NUTZFLÄCHE | LIFT | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26290

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
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:	

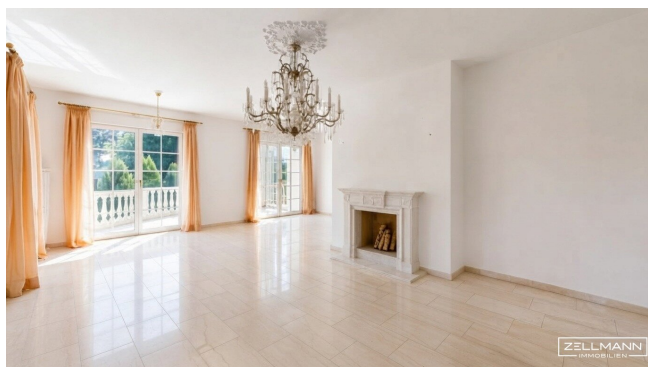
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

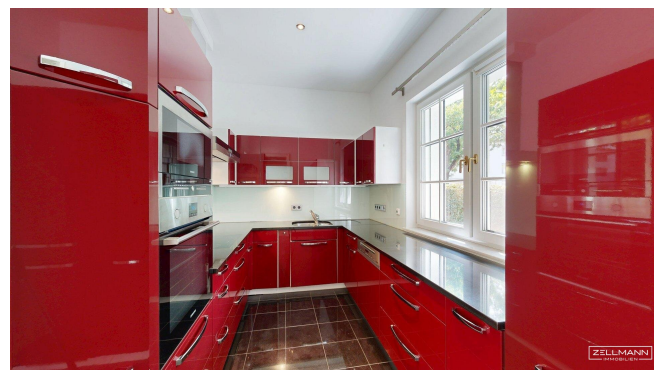
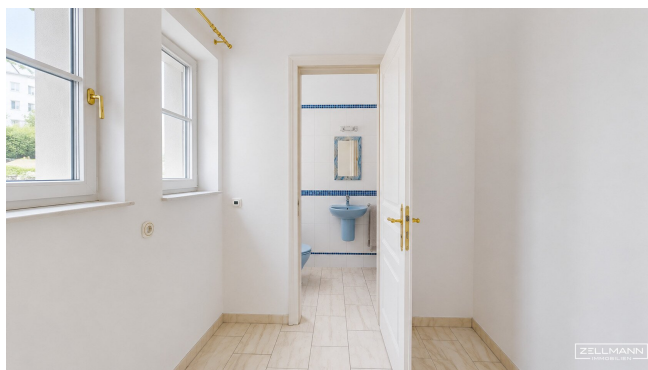


Christian Theussl

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







KONTAKT



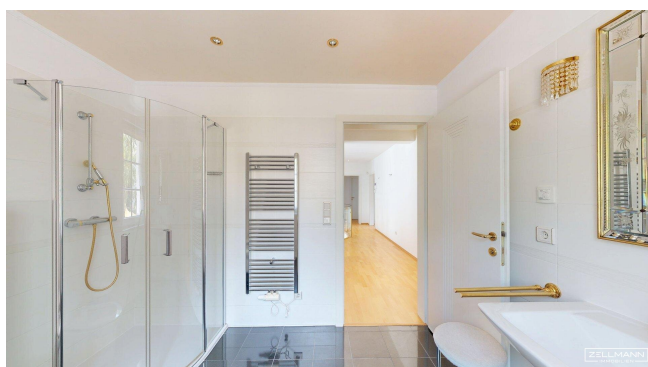
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!

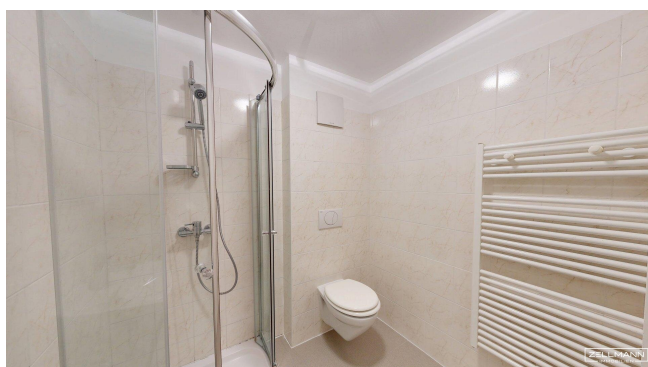


Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

REPRÄSENTATIVE VILLA IN MAUER – GROSSZÜGIGES WOHNEN AUF 909 m² GRUND

In einer der begehrten Wohnlagen des 23. Bezirks gelangt diese außergewöhnlich großzügige Villa in der **Kroisberggasse in Mauer** zum Verkauf. Auf einem rund **909 m² großen Grundstück** verbindet die Liegenschaft repräsentative Architektur, hochwertige Bauqualität und ein bemerkenswert vielseitiges Raumangebot mit der besonderen Wohnqualität eines gewachsenen Wiener Villenviertels.

Die im Jahr **ca. 2009 errichtete Villa** verfügt über rund **225 m² Wohnnutzfläche**. Hinzu kommen rund **65 m² Kellerfläche** sowie eine rund **52 m² große, direkt in das Gebäude integrierte Doppelgarage**. Insgesamt stehen damit rund **342 m² Gesamtnutzfläche** zur Verfügung.

Großzügige Raumhöhen von bis zu rund **2,80 m**, hochwertige Materialien, ein offener Kamin, Kachelöfen und ein Personenlift prägen den Charakter des Hauses. Die klare Gliederung in repräsentative Wohnbereiche, private Rückzugsräume und einen separat erschlossenen Gäste-/Au-pair-Bereich ermöglicht ein ebenso komfortables wie flexibles Wohnen.

Mit **8–9 Zimmern, drei Badezimmern und fünf WCs** bietet die Villa insbesondere Familien mit entsprechendem Platzbedarf außergewöhnlich großzügige Voraussetzungen. Gleichzeitig schaffen die getrennten Bereiche Möglichkeiten für Gäste, Au-pair oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 909 m²
- **Wohnnutzfläche:** ca. 225 m²
- **Kellerfläche:** ca. 65 m²
- **Doppelgarage:** ca. 52 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 342 m²

- **Baujahr:** ca. 2009
- **Zimmer:** 8–9
- **Badezimmer:** 3
- **WCs:** 5
- **Ebenen:** Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Komfort:** Personenlift über die Ebenen
- **Wohnbereich:** großzügig und repräsentativ mit offenem Kamin
- **Zusätzliche Ausstattung:** Kachelöfen
- **Fenster:** 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- **Böden:** hochwertige Parkett-, Marmor- und Feinsteinzeugbeläge
- **Gäste-/Au-pair-Bereich:** separat erschlossen mit eigenem Badezimmer
- **Außenbereich:** großzügige Süd-/Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- **Garage:** Doppelgarage direkt im Gebäude
- **Heizung:** zentrale Gasheizung
- **HWB Ref,SK:** 75 kWh/m²a

- fGEE: 1,42

GROSSZÜGIGKEIT, DIE MAN BEREITS BEIM EINTRETEN SPÜRT

Bereits der Eingangsbereich vermittelt den repräsentativen Charakter der Villa. Windfang, Garderobe und das großzügige Foyer bilden einen angemessenen Auftakt und führen weiter in die weitläufigen Wohn- und Gesellschaftsräume des Erdgeschosses.

Das Zentrum des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin. Gemeinsam mit dem Esszimmer entsteht ein repräsentativer, zugleich wohnlicher Mittelpunkt für Familie und Gäste. Großzügige Raumdimensionen und Raumhöhen von bis zu rund **2,80 m** unterstreichen das besondere Raumgefühl.

Die separate Küche mit angrenzender Speis beziehungsweise Abstellraum ermöglicht eine funktionale Trennung von Kochen, Essen und Wohnen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Besonders angenehm ist die unmittelbare Verbindung zum Außenbereich: Vom Wohnen gelangt man auf die großzügige **Süd-/Ost-Terrasse** und weiter in den Garten. Innen- und Außenraum gehen damit selbstverständlich ineinander über und erweitern den Wohnbereich in der warmen Jahreszeit.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

- Windfang
- Garderobe
- Gäste-WC
- Speis / Abstellraum
- Separate Küche

- Esszimmer
- Großzügiges Foyer
- Repräsentativer Wohnbereich
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Große Süd-/Ost-Terrasse
- Direkter Gartenzugang

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Drei großzügige Schlafzimmer werden durch Schrank- und Ankleidebereiche sowie zwei Badezimmer ergänzt. Die klare Trennung zwischen den gesellschaftlichen Bereichen im Erdgeschoss und den privaten Räumen im Obergeschoss schafft insbesondere für Familien eine angenehme Wohnstruktur.

- 3 großzügige Schlafzimmer
- Schrankraum
- Ankleide
- 2 Badezimmer
- Vorraum
- Flur- und Erschließungsbereiche

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss geht funktional deutlich über klassische Keller- und Lagerflächen hinaus. Neben Technik-, Wirtschafts- und Abstellbereichen befindet sich hier ein separat erschlossener Gäste-/Au-pair-Bereich mit eigenem Badezimmer. Damit lässt sich dieser Bereich weitgehend unabhängig vom eigentlichen Familienwohnen nutzen – beispielsweise für Gäste oder Au-pair.

- Keller- und Nebenflächen mit insgesamt ca. 65 m²
- Technik-/Heizraum
- Wirtschafts- und Abstellbereiche
- Separater Gäste-/Au-pair-Bereich
- Eigenes Badezimmer
- Eigener Zugang
- Direkte Verbindung zur Doppelgarage

DOPPELGARAGE – DIREKT IM HAUS

Die rund **52 m² große Doppelgarage** ist unmittelbar in das Gebäude integriert und bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Der direkte Zugang zum Haus ist gerade im Alltag ein wesentlicher Komfortgewinn und ermöglicht einen wettergeschützten Wechsel zwischen Fahrzeug und Wohnbereich.

BAUQUALITÄT, AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Villa präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand. Die hochwertige Materialwahl zieht sich durch die unterschiedlichen Wohnbereiche und unterstützt

den repräsentativen, zugleich angenehm zurückhaltenden Charakter des Hauses.

Zur Ausstattung zählen unter anderem **hochwertige Parkettböden, Marmor- und Feinsteinzeugbeläge sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**. Offener Kamin und Kachelöfen schaffen zusätzliche wohnliche Akzente.

Auch die massive Gebäudehülle unterstreicht die solide Bauweise. Dokumentiert sind unter anderem ein **30 cm starkes Hohlziegelmauerwerk mit zusätzlicher EPS-Wärmedämmung** sowie eine gedämmte oberste Geschossdecke.

Ein besonderer Komfortfaktor ist der **Personenlift**, der gemeinsam mit dem zentralen Stiegenhaus die Geschosse miteinander verbindet. Damit bietet das Haus auch langfristig eine komfortable Erschließung der unterschiedlichen Ebenen.

HEIZUNG UND ENERGIE

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **gebäudezentrale Gasheizung**; die Warmwasserbereitung ist mit der Raumheizung kombiniert. Die Regelung erfolgt über eine Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung.

Der aktuelle Energieausweis wurde am **24.06.2026** ausgestellt und weist einen **HWB Ref,SK von 75 kWh/m²a** sowie einen **fGEE,SK von 1,42** aus.

909 m² GRUNDSTÜCK – GROSSZÜGIGKEIT AUCH IM FREIEN

Nicht nur das Haus selbst, sondern auch das Grundstück vermittelt ein für Wiener Verhältnisse bemerkenswert großzügiges Raumgefühl. Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund **909 m² Grundstücksfläche** und bietet damit einen großzügigen Rahmen für Haus, Terrasse und Garten.

Die großzügige Süd-/Ost-Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen fließenden Übergang zum Garten. Hier entsteht ein privater Außenbereich mit ausreichend Platz für Erholung, Familie und gesellschaftliches Leben.

Die Ecklage der Liegenschaft und die großzügigen Gartenflächen tragen zusätzlich zur offenen und repräsentativen Wirkung des Grundstücks bei.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – WOHNEN IN MAUER

Mauer zählt zu den traditionsreichen und besonders gefragten Wohngebieten im Süden Wiens. Der gewachsene Ortskern, großzügige Einfamilienhaus- und Villenlagen sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsräumen verleihen dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

Die Kroisberggasse liegt in einem von Einfamilienhäusern, Villen und Gärten geprägten Wohnumfeld. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und der Nähe zum Wienerwald macht die Lage insbesondere für Familien attraktiv.

Der Maurer Hauptplatz mit Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ebenso gut erreichbar wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. Öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb des Bezirks sowie in Richtung Wiener Innenstadt.

Gleichzeitig liegen mit Maurer Wald und Wienerwald weitläufige Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung. Spazier-, Lauf- und Radwege sowie die bekannte Heurigenkultur von Mauer ergänzen die hohe Freizeit- und Lebensqualität.

FÜR FAMILIEN, DIE MEHR ALS NUR WOHNFLÄCHE SUCHEN

Die besondere Qualität dieser Immobilie liegt nicht allein in ihrer Größe, sondern in der **Vielseitigkeit ihres Raumkonzeptes**. Repräsentative Gesellschaftsräume im Erdgeschoss, klar getrennte private Schlafbereiche im Obergeschoss und ein separat nutzbarer Gäste-/Au-pair-Bereich schaffen unterschiedliche Lebensbereiche innerhalb eines Hauses.

Mit **8–9 Zimmern, drei Badezimmern, fünf WCs, Lift und Doppelgarage** bietet die Villa ausreichend Platz auch für eine größere Familie und ermöglicht zugleich Rückzug und Privatsphäre.

Der separat erschlossene Bereich erweitert diese Möglichkeiten zusätzlich und schafft Flexibilität für Gäste, Au-pair oder andere individuelle Anforderungen.

UNSER RESÜMEE

Diese Villa verbindet **außergewöhnliche Großzügigkeit mit einer etablierten Wohnlage in Mauer**.

Rund **225 m² Wohnnutzfläche**, insgesamt rund **342 m² Gesamtnutzfläche**, ein **909 m² großes Grundstück**, 8–9 Zimmer, drei Badezimmer, Personenlift, Doppelgarage und ein separat nutzbarer Gäste-/Au-pair-Bereich ergeben ein Wohnangebot, das sowohl repräsentativ als auch ausgesprochen alltagstauglich ist.

Besonders überzeugend ist das Zusammenspiel aus großzügigen Raumdimensionen, hochwertiger Ausstattung, klar getrennten Wohn- und Rückzugsbereichen und einem weitläufigen Grundstück.

Ein repräsentatives Zuhause für Menschen, die Raum und Privatsphäre suchen und dabei auf die Lebensqualität einer gewachsenen Wiener Villenlage nicht verzichten möchten.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilie dieser Art verdient eine persönliche und sorgfältige Begleitung. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Liegenschaft im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächenangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben.

Pläne und darin dargestellte Nutzungen stellen für sich allein keinen Nachweis einer aktuellen baubehördlichen Bewilligung oder einer bestimmten zukünftigen Nutzungsmöglichkeit dar. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für die Liegenschaft liegt ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum **24.06.2026** und Gültigkeit bis **23.06.2036** vor. Der Energieausweis weist einen **HWB Ref,SK von 75 kWh/m²a** sowie einen **fGEE,SK von 1,42** aus.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

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