

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



00 Titelbild visualisiert

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:	1.989.000,00 €
Provisionsangabe:	

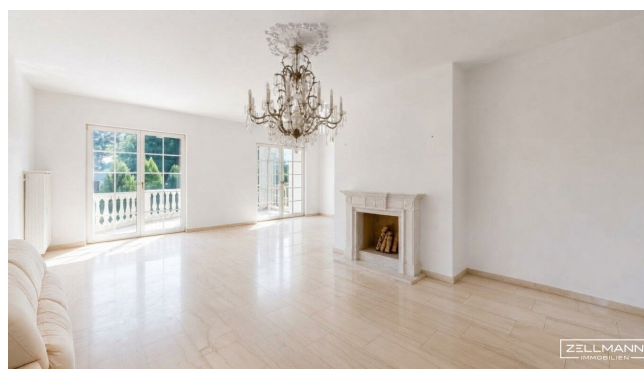
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

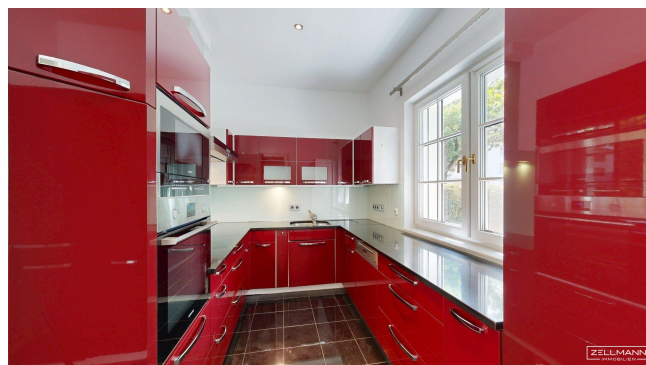
Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

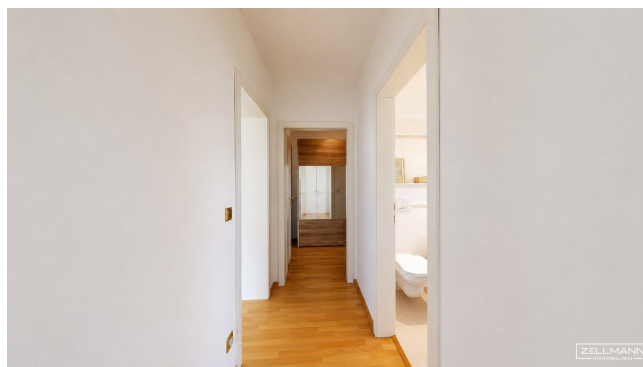
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlforgasse 8

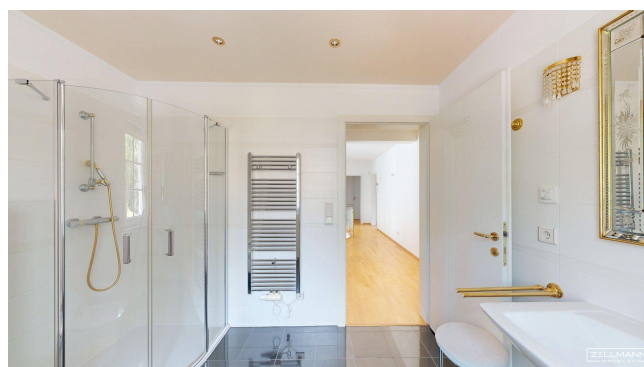






	2 Garagen ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge		Kamin & Kachelofen behagliche Wärme und stilles Ambiente
	Lift Personenaufzug		Klima komfortables Raumklima zu jeder Jahreszeit
	Fußbodenheizung angenehme Wärme in den Wohnbereichen		Sauna privater Wellnessbereich vorbereitet
	Gästeapartment/Zimmer mit Küchennische und eigenem Badszimmer		Alarmanlage zuverlässiger Schutz für Ihr Zuhause
	Solaranlage Wärmewasseraufbereitung		Außenrollos effektiver Sonnen- und Sichtschutz
Ausstattung / Highlights			







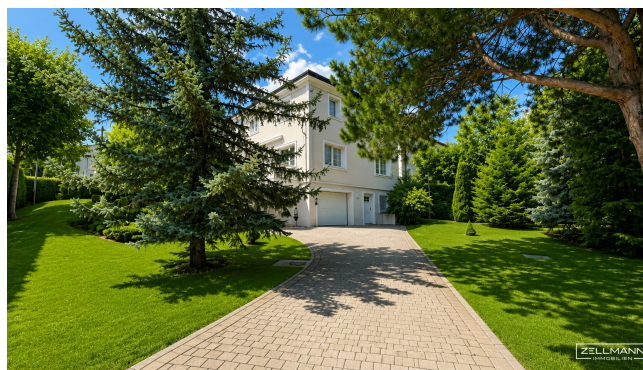
KONTAKT

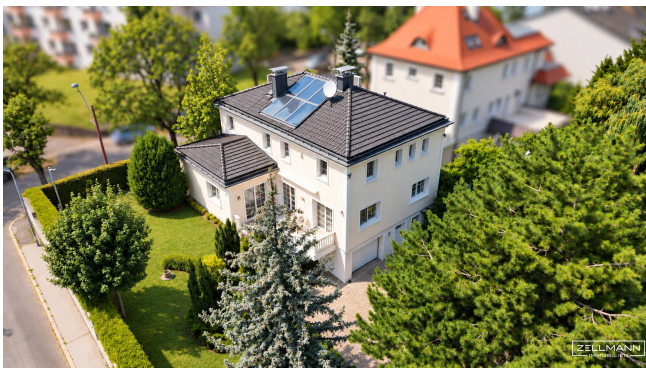


Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!

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

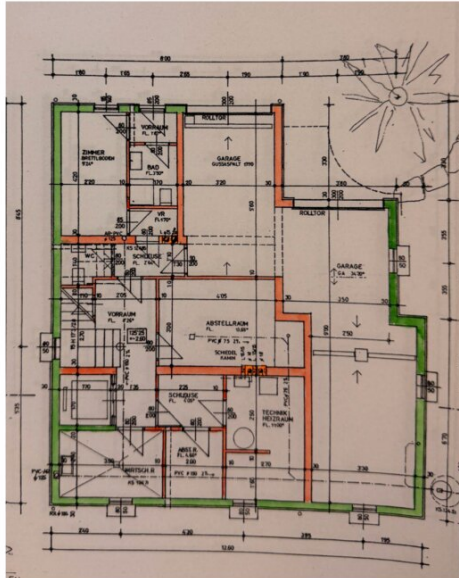






GRUNDRISS

Kellergeschoss



RAUMÜBERSICHT

Zimmer

Rückzugs- oder Gästezimmer im Untergeschoss.

Bad und WC

Sanitärräume im Kellerbereich.

Sauna mit Dusche

Wellnessbereich mit Duschmöglichkeit.

Vorraum und Schleusen

Erschließung zwischen den Nebenräumen.

Wirtschaftsraum

Praktischer Hauswirtschaftsbereich.

Abstellräume

Mehrere Lager- und Abstellflächen.

Technik / Heizraum

Haustechnik und Heizungsbereich.

Zwei Garagen

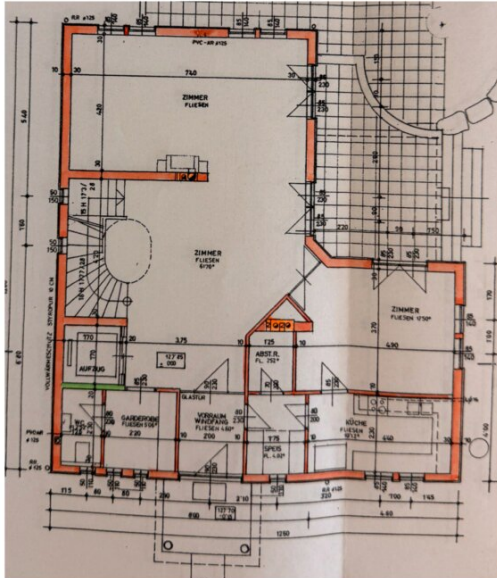
Zwei im Plan ausgewiesene Garagenbereiche.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Erdgeschoss



RAUMÜBERSICHT

Wohnzimmer

Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Gartenbezug.

Zimmer

Vielseitig nutzbarer zusätzlicher Wohnraum.

Zimmer / Esszimmer

Heller Raum für Essen und Aufenthalt.

Küche

Separate Küche mit Fenster und Einbauküche.

Speis

Direkt zugeordneter Vorratsbereich.

Garderobe und Windfang

Großzügiger Eingangsbereich.

Abstellraum und WC

Praktische Nebenräume im Erdgeschoss.

Treppe und Lift

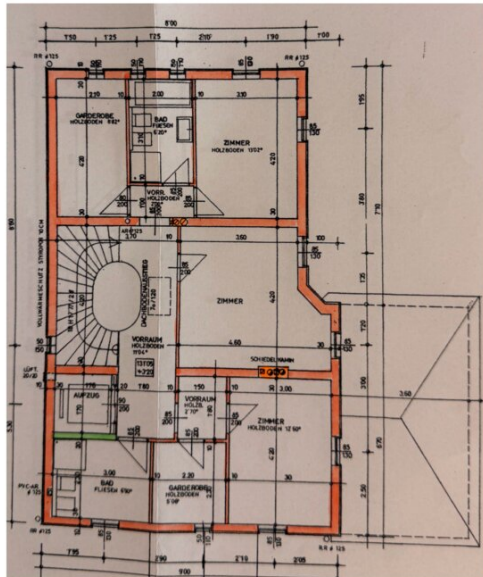
Vertikale Verbindung der Ebenen.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

1. Stock



RAUMÜBERSICHT

Zimmer 1

Privater Wohn- oder Schlafbereich.

Zimmer 2

Ruhiger Raum mit natürlicher Belichtung.

Zimmer 3

Zusätzlicher Raum für Familie, Gäste oder Arbeit.

Zwei Bäder

Zwei getrennte Bäder auf der Wohnebene.

Garderoben

Stauraum im Obergeschoss.

Vorraum und Stiegenbereich

Zentrale Erschließung der Räume.

Lift

Anbindung an die darunterliegenden Ebenen.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Objektbeschreibung

Elegante Villa mit Lift, zwei Garagen und großzügigem Garten in Wien-Mauer

Diese großzügige Villa in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Wien-Mauer verbindet repräsentative Räume mit einer klar gegliederten Nutzung über mehrere Ebenen. Helle Wohnbereiche, große Fensterflächen und ein gepflegter Garten schaffen ein angenehmes Zusammenspiel aus Offenheit, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit.

Die Wohnnutzfläche von etwa 225 m² verteilt sich auf Erdgeschoss und 1. Stock. Ergänzt wird das Haus durch einen rund 117 m² großen Keller- und Garagenbereich. Insgesamt stehen damit rund 343 m² Nutzfläche inklusive Keller und Garagen zur Verfügung.

Besonders charakteristisch sind der großzügige Wohnbereich mit Kamin, die separate Küche, mehrere Zimmer, drei Bäder einschließlich der Kellerräume sowie die vielseitig nutzbaren Nebenflächen. Das Grundstück umfasst insgesamt etwa 909 m².

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- Grundstücksfläche: ca. 909 m²
- Wohnnutzfläche Erdgeschoss und 1. Stock: ca. 225 m²
- Gesamte Nutzfläche inklusive Keller und Garagen: ca. 343 m²
- Baujahr: 2008
- Mehrere Wohn- und Schlafräume über zwei Wohnebenen
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminbereich
- Separate Küche mit Einbauküche und Speis
- Lift, zwei Garagen und mehrere Abstellräume

- Kellerbereich mit Zimmer, Bad sowie Sauna mit Dusche
- Gaszentralheizung mit Radiatoren; Warmwasser kombiniert mit der Raumheizung
- Energiekennwerte: HWB Ref,SK 75,2 kWh/m²a; fGEE,SK 1,42

Objektbeschreibung und Raumgefühl

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Eingangs- und Erschließungsbereich. Der zentrale Wohnbereich ist hell, weitläufig und über große Fenster- und Türelemente eng mit dem Garten verbunden. Ein Kaminbereich setzt einen markanten Akzent. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche, einen eigenen Essbereich beziehungsweise eine angrenzende Nutzung als Esszimmer sowie eine Speis für zusätzlichen Stauraum.

Die Raumaufteilung erlaubt unterschiedliche Lebensmodelle: Familien finden mehrere private Zimmer, während die großzügigen Gemeinschaftsbereiche auch für repräsentatives Wohnen und das Arbeiten von zu Hause geeignet sind. Im Obergeschoss liegen weitere Zimmer, Garderoben, der zentrale Stiegenbereich und zwei Bäder.

Grundriss und Nutzung

Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnebenen um ein Zimmer, einen Bad- und Saunabereich mit Dusche, Wirtschaftsräume, Technik, Abstellflächen und zwei Garagen. Erdgeschoss und 1. Stock bilden die eigentliche Wohnebene mit zusammen etwa 225 m². Ein Lift verbindet die Geschosse. Die separat bereitgestellten Grundrisspläne zeigen die Raumzusammenhänge und die vorhandenen Erschließungsbereiche; die Flächenangaben sind circa Angaben und ersetzen kein Aufmaß.

Bauweise, Ausstattung und Technik

Das Gebäude wurde im Jahr 2008 errichtet. Die Räume sind hell belichtet und überwiegend mit hochwertigen Fliesen- beziehungsweise Holzböden ausgestattet. Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, mehrere Bäder, ein Kaminbereich, ein Lift sowie großzügige Fensterflächen.

Die Raumheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Radiatoren; die Warmwasserbereitung ist mit der Raumheizung kombiniert. Der Energieausweis weist einen HWB Ref,SK von 75,2 kWh/m²a und einen fGEE,SK von 1,42 aus. Ausstellungsdatum ist der

24.06.2026, die Gültigkeit ist bis 23.06.2036 angegeben.

Außenflächen und Nebenflächen

Das Grundstück mit insgesamt etwa 909 m² bietet rund um das Haus gepflegte Grünflächen, gewachsene Bepflanzung, befestigte Zufahrts- und Terrassenbereiche sowie zwei Garagen. Die Außenbereiche schaffen sowohl private Rückzugsorte als auch ausreichend Platz für Ankunft, Fahrzeuge und Gartenleben.

Lage und Infrastruktur

Wien-Mauer zählt zu den etablierten Wohnlagen im 23. Bezirk. Die Umgebung ist durch Einfamilienhäuser, Gärten und eine gewachsene Nachbarschaft geprägt. Nahversorgung, Schulen, medizinische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung erreichbar; die Wiener Verkehrsanbindung und die nahegelegenen Grünräume ergänzen die Wohnqualität.

Zielgruppeneinordnung

Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Käuferinnen und Käufer, die großzügige Wohnflächen mit zusätzlichen Zimmern, Kellerreserven, Lift, Garagen und Garten verbinden möchten. Die klare Trennung zwischen Wohnen, privaten Rückzugsbereichen und Nebenflächen unterstützt eine langfristig flexible Nutzung.

UNSER RESÜMEE

Eine großzügige Villa mit eigenständigem Charakter, vielseitiger Raumaufteilung und einem attraktiven Zusammenspiel aus Wohnen, Garten, Keller und Garagen. Die Kombination aus ca. 225 m² Wohnnutzfläche, rund 909 m² Grundstück, Lift und mehreren Zusatzbereichen eröffnet viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Lebensentwürfe.

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.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten

entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

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