

## **Gartenglück in Mauer - ein Haus für Ihr nächstes Kapitel | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26331**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>              | Haus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien    |
| <b>Baujahr:</b>          | 1950         |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert |
| <b>Alter:</b>            | Neubau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 124,48 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50         |
| <b>Bäder:</b>            | 1            |
| <b>WC:</b>               | 1            |
| <b>Terrassen:</b>        | 1            |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1            |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 690.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

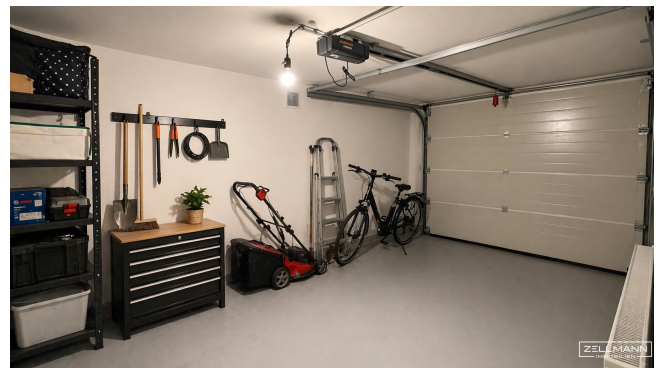
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

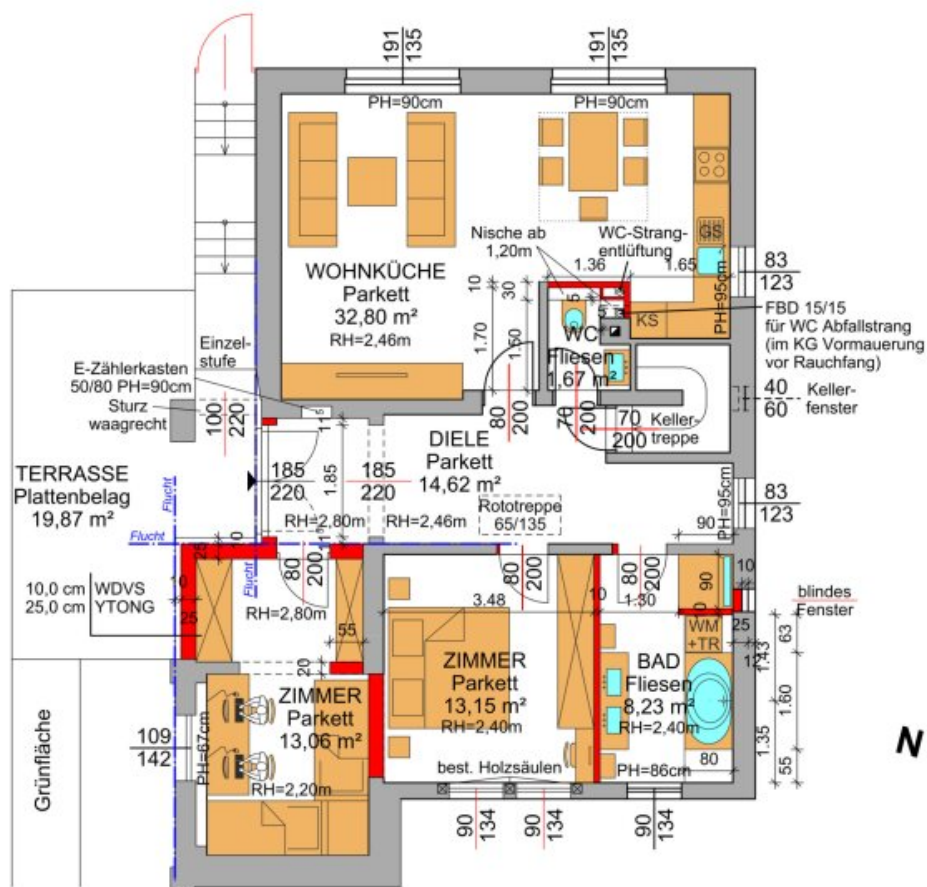
T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00













# Objektbeschreibung

## Gartenglück in Mauer - ein Haus für Ihr nächstes Kapitel

Ein eigener Garten, ein überschaubares Haus und ein gewachsenes Wohnumfeld: In der Deißenhofergasse 3 in **1230 Wien-Mauer** verbindet dieses Einfamilienhaus den Wunsch nach einem Zuhause im Grünen mit einer alltagstauglichen Raumaufteilung.

Auf einem rund **406 m<sup>2</sup> großen Grundstück** stehen eine offene Wohnküche, zwei weitere Zimmer und eine Terrasse zur Verfügung. Das ursprünglich 1950 errichtete Haus wurde laut Objektunterlagen **2017/2018 generalsaniert**. Keller, Garage und ein zusätzlicher Stellplatz ergänzen das Angebot.

**Das Haus ist bereits bestandsfrei.** Damit steht die persönliche Nutzung im Mittelpunkt. Der konkrete Übergabe- und Bezugstermin wird im Zuge der Kaufabwicklung vereinbart.

## QUICK READ - AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Wien-Mauer
- **Objekt:** Einfamilienhaus im Alleineigentum
- **Grundstück:** ca. 406 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 83,53 m<sup>2</sup> laut Grundriss
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 124,48 m<sup>2</sup>
- **Außenbereich:** Garten und ca. 19,87 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Parken:** Garage mit ca. 15,48 m<sup>2</sup> und ein zusätzlicher Stellplatz
- **Baujahr / Sanierung:** 1950 / Generalsanierung 2017/2018 laut Objektunterlagen

- **Heizung:** Fußbodenheizung laut Objektangabe
- **Verfügbarkeit:** Übergabe ab Jänner 2026 möglich

## WOHNEN MIT CHARME UND KLARER RAUMAUFTeilUNG

Die rund **32,80 m<sup>2</sup> große Wohnküche** bildet den gemeinsamen Mittelpunkt des Hauses. Kochen, Essen und Wohnen finden hier in einem zusammenhängenden Raum statt. Fensterflächen und Parkettböden prägen die freundliche Atmosphäre.

Zwei weitere Zimmer bieten Raum für Rückzug und unterschiedliche Lebenssituationen: etwa als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Schlafzimmer und persönlicher Arbeitsbereich. Die großzügige Diele verbindet die Räume und führt auch zur Terrasse. Ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC vervollständigen die Wohnebene.

## GRUNDRISS, FLÄCHEN UND RAUMANGEBOT

Die Wohnräume liegen auf einer Ebene. Die beiden zusätzlichen Zimmer sind mit rund **13,06 m<sup>2</sup> und 13,15 m<sup>2</sup>** ähnlich groß und lassen sich entsprechend dem persönlichen Bedarf einrichten. Die Flächen gliedern sich laut den vorliegenden Plänen wie folgt:

Wohnküche

Diele

Zimmer

Zimmer

Badezimmer

Separates WC

### **Wohnfläche gesamt**

Kellerräume und Vorraum, ohne Garage

Garage

### **Gesamtnutzfläche inkl. Keller und Garage**

Terrasse, zusätzlich

Die Gesamtnutzfläche von ca. 124,48 m<sup>2</sup> umfasst die Wohnfläche sowie Keller und Garage. Keller, Garage und Terrasse sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche. Sämtliche Flächen sind ungefähre Planangaben.

Wer längerfristig zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, kann eine **Erweiterung oder Aufstockung individuell prüfen lassen**. Voraussetzung sind die baurechtliche Zulässigkeit, die technische und statische Eignung sowie erforderliche Bewilligungen. Eine konkrete Erweiterung oder deren Genehmigungsfähigkeit ist durch die vorliegenden Unterlagen nicht nachgewiesen.

## **BAUWEISE, AUSSTATTUNG, TECHNIK UND HEIZUNG**

- **Bausubstanz:** ursprüngliches Baujahr 1950; laut Objektunterlagen umfassende Generalsanierung 2017/2018.
- **Innenausstattung:** Parkettböden in den Wohnräumen, ausgestattete Küche, Badezimmer mit Badewanne und separates WC.

- **Heizung:** Fußbodenheizung laut Objektangabe. Der aktuelle Wärmeerzeuger und Energieträger sind in den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig dokumentiert.

## GARTEN, TERRASSE UND PRAKTISCHE NEBENFLÄCHEN

Der **eigene Garten** verleiht dem Haus seinen besonderen Charakter. Gewachsene Begrünung schafft einen angenehmen Rahmen für Zeit im Freien - vom Frühstück bis zum entspannten Ausklang des Tages. Die rund **19,87 m<sup>2</sup> große Terrasse** erweitert den nutzbaren Aufenthaltsbereich in der warmen Jahreszeit.

Im Kellergeschoss stehen zwei Kellerräume mit zusammen rund **22,28 m<sup>2</sup>** und ein Vorraum mit rund **3,19 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Sie ergänzen das Haus um praktische Nebenflächen. Die Garage mit rund 15,48 m<sup>2</sup> und ein weiterer Stellplatz runden das Angebot ab.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR - ZU HAUSE IN WIEN-MAUER

**Wien-Mauer** verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und der für den Bezirk typischen Heurigenkultur. Bus und Straßenbahn bieten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz; Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen im Umfeld.

Für Bewegung und Erholung bieten sich Ausflüge in die Grünräume rund um den **Pappelteich und den Lainzer Tiergarten** an. So lässt sich der Alltag in der Stadt mit Spaziergängen und Freizeit im Grünen verbinden.

## UNSER RESÜMEE

Ein eigener Garten, eine gut nutzbare Wohnebene und praktische Nebenflächen: Dieses Haus spricht Paare und kleine Familien an, die in Mauer ein persönliches Zuhause suchen. Besonders wesentlich ist die **bereits bestehende Bestandsfreiheit**. Gemeinsam mit der Generalsanierung 2017/2018 und dem kompakten Raumangebot bildet sie eine gute Grundlage für das nächste Wohnkapitel.

## UNSER SERVICE - VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen, stellen Ihnen die verfügbaren Unterlagen übersichtlich zur Verfügung und begleiten Sie persönlich durch die weiteren Schritte. Besichtigungen sollen Ihnen die Möglichkeit geben, das Haus und sein Umfeld in Ruhe kennenzulernen.

Unsere Betreuung reicht bis zur Übergabe: von der Terminabstimmung über das

**Übergabeprotokoll mit Fotodokumentation** bis zur Unterstützung bei den erforderlichen Ummeldungen. Auch danach bleiben wir gerne Ihr Ansprechpartner.

## RECHTLICHE HINWEISE

Die Objektangaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Objektunterlagen, Plänen sowie ergänzenden Auftraggeberangaben. Die Bestandsfreiheit wurde aktuell mitgeteilt. Flächen sind ungefähre Angaben; eine eigene Vermessung oder technische Prüfung liegt dieser Darstellung nicht zugrunde. Pläne und Fotos dienen der Veranschaulichung. Der verbindliche Kaufumfang und die Übergabemodalitäten werden im Kaufvertrag festgelegt. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

**Wir sind als Doppelmakler tätig.** Zum Abgeber besteht laut Objektinformation ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis. Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Richtpreis.

## HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis ist den für diese Fassung bereitgestellten Unterlagen nicht beigelegt. Daher werden hier keine unbestätigten Energiekennzahlen angegeben. **Die für die Bewerbung erforderlichen Energieangaben sind vor Veröffentlichung zu ergänzen.**

Nach dem EAVG 2012 ist rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Maßgeblich sind die gesetzlichen Vorgaben einschließlich der geltenden Übergangsbestimmungen.

Rechtsgrundlage: [EAVG 2012 in geltender Fassung](#).

## HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für die Zusendung weiterer Unterlagen und die Abstimmung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter [office@zellmann.at](mailto:office@zellmann.at) oder telefonisch unter **+43 699 15 15 22 00**. Bitte nennen Sie bei Ihrer Anfrage die Objekt-Nr. **25886** sowie Ihre Kontaktdaten.

## 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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap