

**ALTE MAUERN, NEUE WOHNIDEEN – GRUNDSTÜCK MIT
ALTBESTAND IN WIEN-MAUER | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26310

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

RAUM FÜR EIN NEUES KAPITEL – GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IN WIEN-MAUER

Ein eigenes Grundstück, ein Haus mit Geschichte und Platz für persönliche Wohnideen: In der ruhigen Wohnlage **Im Gereute in Wien-Mauer** gelangt diese rund **431 m² große Liegenschaft mit bestehendem Einfamilienhaus** zum Verkauf. Der Altbestand geht auf die Jahre 1932/1933 zurück und eröffnet eine zusätzliche Perspektive für Menschen, die vorhandene Bausubstanz in ihre Wohnplanung einbeziehen möchten.

Bestehendes weiterentwickeln oder neu beginnen: Eine umfassende Kernsanierung des Hauses kommt ebenso als Entwicklungsansatz in Betracht wie ein Abbruch mit anschließender Errichtung eines individuell geplanten Einfamilienhauses. Welche Variante zu Ihren Vorstellungen passt und sich technisch sowie behördlich umsetzen lässt, ist im Zuge der konkreten Planung zu klären.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Angebot:** Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus
- **Grundstücksfläche:** ca. 431 m²
- **Bauzeit des Altbestands:** 1932/1933 laut historischen Originalbescheiden
- **Geschosse laut historischen Plänen:** Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- **Entwicklungsperspektive:** Kernsanierung oder Abbruch und Neubau, vorbehaltlich fachlicher Prüfung und erforderlicher Genehmigungen
- **Lage und Ausrichtung:** ruhiges, grünes Wohnumfeld; Süden laut Objektunterlagen
- **Erschließung:** vollerschlossen laut vorliegenden Objektunterlagen

- **Bebauungsangaben:** Bauklasse I, Gebäudehöhe bis 6,5 m laut vorliegenden Objektunterlagen
- **Kaufpreis:** € 690.000,– als fair kalkulierter Endpreis, zuzüglich Erwerbsnebenkosten

GRUNDSTÜCK & ALTBESTAND – EIN HAUS MIT GESCHICHTE

Diese Liegenschaft verbindet ein Grundstück in ruhiger Lage mit einem bereits vorhandenen Wohnhaus. Damit richtet sich das Angebot nicht ausschließlich an Neubauinteressenten, sondern auch an Käufer, die den Bestand als möglichen Ausgangspunkt für ein persönliches Sanierungsvorhaben betrachten.

Der historische Bauakt dokumentiert die **Baubewilligung für ein Einfamilienhaus vom 1. Dezember 1932**. Der zugehörige Originalbescheid über den Benützungskonsens trägt das Datum **25. April 1933**. Die damaligen Pläne zeigen ein Haus mit Satteldach, ausgebauter Mansarde und einem gartenseitigen Balkon.

Wer sich für den Erhalt entscheidet, kann prüfen lassen, welche Elemente des Hauses in ein zeitgemäßes Wohnkonzept übernommen werden können. Der Reiz liegt dabei nicht in einer bereits fertigen Ausstattung, sondern in der Möglichkeit, **Vorhandenes bewusst aufzugreifen und mit eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln**.

GRUNDRISS & RAUMAUFTEILUNG DES ALTBESTANDS

Die ursprünglichen Grundrisse geben einen Einblick in die damalige Organisation des Hauses:

- **Erdgeschoss:** Zimmer, Kabinett, Küche, Vorräume und WC.
- **Dachgeschoss beziehungsweise Mansarde:** ein Zimmer, ein Vorraum und ein gartenseitiger Balkon.
- **Kellergeschoss:** Keller- und Erschließungsbereiche sowie ein in den historischen Plänen als „Zimmer“ bezeichneter Raum.

Diese Beschreibung bezieht sich ausdrücklich auf die **historischen Planunterlagen**. Spätere bauliche Änderungen sind im Bauakt dokumentiert; die heutige Raumaufteilung und Nutzung sind daher mit dem tatsächlichen Bestand abzugleichen.

Im historischen Schnittplan sind **58,40 m² als ursprünglich verbaute Fläche** vermerkt. Dabei handelt es sich nicht um die Wohnfläche. Eine aktuelle, geprüfte Gesamtwohnflächenberechnung des bestehenden Hauses ist in den verfügbaren Unterlagen nicht enthalten. Auch die historische Bezeichnung eines Kellerraums als „Zimmer“ stellt für sich allein keinen Nachweis einer heutigen Wohnnutzung dar.

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL – BEWAHREN ODER NEU GESTALTEN

Eine Kernsanierung kann der passende Ansatz sein, wenn Sie an bestehende Strukturen anknüpfen und das Haus auf Ihre heutigen Wohnbedürfnisse abstimmen möchten. Grundlage dafür sind eine fachliche Bestandsaufnahme und ein nachvollziehbares Sanierungskonzept, das Bausubstanz, Raumaufteilung, Haustechnik und die erforderlichen Investitionen gemeinsam betrachtet.

Ein neues Einfamilienhaus kommt als Alternative in Betracht, wenn Sie Ihre Vorstellungen unabhängig vom bestehenden Grundriss entwickeln möchten. Nach Klärung der Abbruchzulässigkeit und der maßgeblichen Bebauungsvorgaben kann eine individuelle Planung verfolgt werden. Die vorhandenen Objektunterlagen nennen Bauklasse I und eine Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern; die konkrete Umsetzbarkeit ist gesondert zu prüfen.

Ergänzend stehen Unterlagen zu einem bereits eingereichten Projekt für vier Wohneinheiten zur Verfügung, die bei Interesse eingesehen werden können.

BAUWEISE, TECHNIK & ERSCHLIESSUNG

Die verfügbaren Unterlagen umfassen ursprüngliche Baupläne sowie spätere Dokumente zu baulichen Änderungen und zur Erschließung. Für den Hauskanalanschluss liegen eine **Bewilligung aus 1992 und ein Kanalbefund aus 1993** vor. Das Grundstück wird in den Objektunterlagen als vollerschlossen beschrieben.

Eine aktuelle technische Zustandsbewertung des Gebäudes und eine verlässliche Beschreibung des derzeitigen Heizsystems sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableitbar. Bausubstanz, Dach, Leitungen, Haustechnik und bestehende Anschlüsse sind deshalb im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung fachlich zu prüfen. Das technische Konzept einer Sanierung oder eines Neubaus wird auf dieser Grundlage entwickelt.

GARTEN, AUSSENFLÄCHEN & NEBENRÄUME

Ein Sitzplatz im Grünen, Raum für Gartenideen oder ein Außenbereich für gemeinsame Zeit: Bei der Weiterentwicklung dieser Liegenschaft lassen sich **Haus und Freiraum von Beginn an zusammen planen**. Die südliche Ausrichtung kann dabei gezielt berücksichtigt werden.

Die historischen Pläne zeigen einen gartenseitigen Balkon sowie Nebenflächen im Kellergeschoss. Deren heutiger Zustand und Nutzbarkeit sind im Rahmen der

Bestandsaufnahme festzustellen. Die spätere Aufteilung von Garten, Terrasse und weiteren Außenbereichen hängt vom gewählten Sanierungs- oder Neubaukonzept ab.

LAGE & INFRASTRUKTUR – RUHIG WOHNEN IN WIEN-MAUER

Die Lage **Im Gereute** spricht Menschen an, die ein ruhiges, grünes Wohnumfeld suchen und ihr Zuhause dennoch innerhalb Wiens verwirklichen möchten. Gerade für ein persönliches Wohnprojekt ist diese Verbindung von Rückzug und städtischer Infrastruktur ein wesentlicher Gesichtspunkt.

Die vorliegende Standortauswertung nennt beispielhaft eine Schule in rund 350 m, eine Bushaltestelle in rund 425 m, einen Supermarkt in rund 800 m und eine Straßenbahnhaltestelle in rund 900 m Entfernung. Diese Angaben stammen aus den vorhandenen Unterlagen und verstehen sich als ungefähre Luftlinien, nicht als Gehstrecken.

KAUFPREIS

€ 690.000,- – fair kalkulierter Endpreis.

Der Kaufpreis bezieht sich auf das Grundstück samt vorhandenem Altbestand. Erwerbsnebenkosten sowie die Kosten einer allfälligen Kernsanierung beziehungsweise eines Abbruchs und Neubaus sind gesondert zu berücksichtigen.

UNSER RESÜMEE

Ein Grundstück für neue Wohnideen – und ein bestehendes Haus, das in diese Überlegungen einbezogen werden kann. Die ruhige Lage in Wien-Mauer, rund 431 m² Grund und die dokumentierte Geschichte des Einfamilienhauses ergeben eine interessante Ausgangssituation für Käufer, die sich bewusst mit einem eigenen Wohnprojekt beschäftigen möchten.

Ob Sie den Bestand im Rahmen einer Kernsanierung weiterentwickeln oder ein neues Einfamilienhaus planen: Entscheidend sind Ihre Vorstellungen, eine sorgfältige Prüfung und ein dazu passendes Gesamtkonzept.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen, stellen Ihnen die verfügbaren Objekt- und Bauaktunterlagen zur Verfügung und unterstützen Sie bei der Abstimmung offener Punkte mit den zuständigen Ansprechpartnern.

Von der persönlichen Besichtigung über die Kaufanbotslegung und die Abstimmung mit der Vertragserrichtung bis zur ordnungsgemäßen Übergabe begleiten wir Sie **gewissenhaft, verlässlich und persönlich.**

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers sowie den verfügbaren Objekt-, Projekt- und Bauaktunterlagen. Historische Plan- und Bescheidangaben sind als solche gekennzeichnet und stellen keine Bestätigung des heutigen baulichen oder technischen Zustands dar. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die technische, wirtschaftliche und behördliche Umsetzbarkeit einer Kernsanierung, eines Abbruchs oder einer Neubebauung ist im Zuge der Kaufvorbereitung mit entsprechend qualifizierten Fachleuten und den zuständigen Behörden zu klären. Mit diesem Exposé werden weder eine bestimmte erzielbare Wohnfläche noch eine Abbruchfreigabe oder eine Baubewilligung für ein individuell geplantes Einfamilienhaus zugesichert.

Bei erfolgreicher Vermittlung beträgt die Käuferprovision **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**. Der Immobilienmakler ist als Doppelmakler tätig.

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.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Ein Energieausweis für den vorhandenen Altbestand ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht enthalten. Laut Objektunterlagen wurde der Eigentümer über die gesetzliche Vorlagepflicht informiert und zur Bereitstellung aufgefordert. Energiekennzahlen können daher nicht angegeben werden. Die Verpflichtungen nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012) sind im Rahmen der weiteren Abwicklung zu berücksichtigen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Bitte übermitteln Sie uns Ihre Anfrage über das Immobilienportal und geben Sie auch Ihre Telefonnummer bekannt. Gerne senden wir Ihnen die verfügbaren Unterlagen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir beantworten Anfragen in der Regel **innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende**. Sollten Sie keine Nachricht erhalten, kontrollieren Sie bitte Ihren Spam- oder Werbeordner. Mit Ihrer Telefonnummer können wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung der Unterlagen verständigen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap