MAUERBACH-STEINBACH | Außergewöhnliche Liegenschaft in idyllischer Ruhe- & Parklage auf bis zu 4.242 m² Grund | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26352

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	312,34 m²
Nutzfläche:	342,34 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	95,02 m²
Heizwärmebedarf:	E 189,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	1.149.000,00 €

Provisionsangabe:

41.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN


(optional verfügbar)
GRUNDSTÜCK
3.171 m²













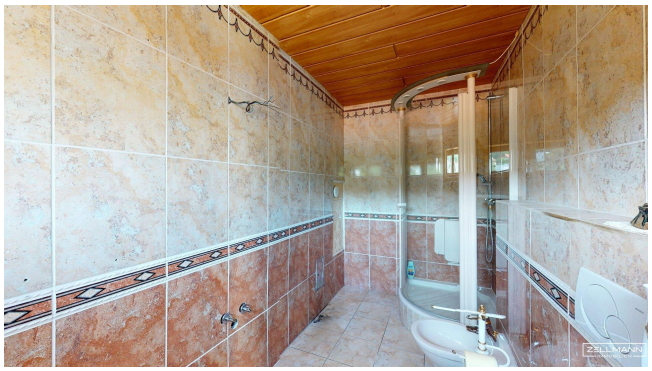




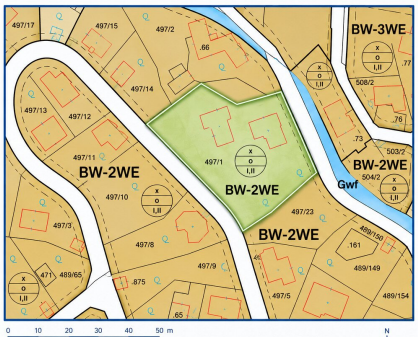








FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Darstellung auf Basis des vorliegenden Flächenwidmungsplans und der aktuellen Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Mauerbach. Die grafische Hervorhebung dient ausschließlich der besseren Orientierung. Angaben ohne Gewähr.

LIEGENSCHAFT

Grundstücksnummer:	497/1
Grundstücksfläche:	4.242 m²
Widmung:	BW-2WE (Bauland – zwei Wohneinheiten)
Gemeinde:	Mauerbach
Katastralgemeinde:	Mauerbach

BAUBESTIMMUNGEN (AUSZUG)

Bebauungsweise:	offen oder gekuppelt
Bauklasse:	I und II
Mindestbreite:	mind. 18 m (an der Straßenfluchtlinie)
Mindesttiefe:	mind. 30 m
Bebaubare Fläche:	lt. Verordnung (bei über 500 m²) Formel: x = y/10 + 80 **für 4.242 m²: ca. 504 m²** (x = bebaubare Fläche, y = Baulandgröße)
Max. Wohneinheiten:	2
Geländeveränderungen:	Anböschungen bis max. 1 m (zur mittleren Geländehöhe)

BESTAND

Gebäude (Bestand):	2 Wohnhäuser

BESONDERHEITEN

- Ruhige, naturnahe Lage
- Großzügige Grundstücksfläche
- Attraktive Wohnlage im Grünen
- Ideal für Einfamilienhaus oder Doppelhaus (max. 2 Wohneinheiten lt. Widmung)

LEGENDE (AUSZUG)

- **BW-2WE** Bauland – zwei Wohneinheiten
- **BW-3WE** Bauland – drei Wohneinheiten
- **Gwf** Gewässer (fließend)
- Widmungsgrenze
- Grundstücksgrenze
- Gebäude (Bestand)
- gegenständliches Grundstück








360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN
IMMOBILIEN


















KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE LIEGENSCHAFT IN IDYLLISCHER RUHELAGE NAHE WIEN – BIS ZU 4.242 m² GRUNDFLÄCHE

Ca. 312 m² Wohn-/Nutzfläche · bis zu 9 Zimmer · 2 Wohnhäuser · Pool · Sauna · parkähnlicher Garten · Entwicklungspotenzial · Mauerbach-Steinbach

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich im idyllischen Ortsteil Steinbach der Marktgemeinde Mauerbach – eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung am Rand des Wienerwaldes und dennoch in unmittelbarer Nähe zu Wien. Das großzügige Anwesen verbindet **Privatsphäre, weitläufige Freiflächen, zwei Wohngebäude und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** zu einem seltenen Gesamtangebot.

Die beiden bestehenden Wohnhäuser befinden sich auf einem rund **3.171 m² großen Grundstück** und bieten zusammen ca. **312 m² Wohn-/Nutzfläche**. Insgesamt stehen bis zu 9 Zimmer, 3 Bäder, 4 WCs sowie zahlreiche Neben- und Abstellflächen zur Verfügung. Die Gebäude sind über einen verglasten und überdachten Verbindungsgang miteinander verbunden und ermöglichen dadurch sowohl gemeinsames als auch weitgehend eigenständiges Wohnen.

Optional kann das direkt angrenzende **Baugrundstück mit weiteren ca. 1.071 m²** zusätzlich erworben werden. Damit stehen insgesamt bis zu **4.242 m² Grundfläche** zur Verfügung. Der parkähnlich angelegte Garten mit gewachsenem Altbaumbestand, großzügigen Grünflächen, Pool und zahlreichen Rückzugsbereichen schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl mit hoher Privatsphäre.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück Bestand:** ca. 3.171 m²
- **Optional:** zusätzlich ca. 1.071 m² Baugrundstück
- **Gesamtpotenzial:** bis zu ca. 4.242 m²
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 312 m²
- **Raumangebot:** bis zu 9 Zimmer

- **Sanitärräume:** 3 Bäder · 4 WCs
- **Gebäude:** 2 miteinander verbundene Wohnhäuser
- **Außenbereich:** Parkgarten · Terrasse · Pool
- **Wellness:** Sauna
- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet
- **Besonderheit:** Teilungs- und Entwicklungspotenzial

BAUHISTORIE & SUBSTANZ

Die Liegenschaft wurde über mehrere Jahrzehnte hinweg erweitert, gepflegt und an unterschiedliche Wohnbedürfnisse angepasst. Dadurch entstand ein vielseitiges Ensemble aus historischem Bestand und später ergänzter Massivbauweise.

- **1959:** Errichtung des ursprünglichen Hauptgebäudes in Holzriegelbauweise
- **1976:** Erweiterung durch Zubau mit Keller und Ausbau des Dachgeschosses
- **2001:** Errichtung des zweiten Wohngebäudes in Massivbauweise mit Unterkellerung, Doppelgarage und überdachter Zufahrt

Die Immobilie ist an das öffentliche Wasser-, Kanal- und Stromnetz angeschlossen und befindet sich in einem laufend gepflegten, dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand.

RAUMANGEBOT & NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Hauptgebäude bietet ein großzügiges Raumangebot mit Küche und Essbereich,

Wohnzimmer, Musikzimmer bzw. Bibliothek, Arbeitszimmer, Badezimmer, WC sowie weiteren Nebenflächen und einer Teilunterkellerung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich weitere private Rückzugsbereiche mit Schlafzimmer, Badezimmer, Schrankraum und Abstellfläche.

Das im Jahr 2001 errichtete zweite Wohngebäude bildet eine weitgehend eigenständige Wohneinheit mit Wohnküche bzw. Schlafbereich, Badezimmer mit WC sowie einem großzügigen Hobby- oder Mehrzweckraum. Beide Häuser sind durch einen **verglasten und überdachten Verbindungsgang** komfortabel miteinander verbunden.

Diese Konzeption eignet sich besonders für **großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenkonzepte, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder die Kombination aus Hauptwohnsitz und separatem Gäste- bzw. Familienbereich.**

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Grundstück aktuell ca. 3.171 m²
- Optional zusätzliches Baugrundstück mit ca. 1.071 m²
- Gesamtgrundfläche bis zu ca. 4.242 m²
- Ca. 312 m² Wohn-/Nutzfläche
- Bis zu 9 Zimmer
- 3 Badezimmer und 4 WCs
- Zwei Wohngebäude mit Verbindungsgang
- Parkähnlicher Garten mit gewachsenem Altbaumbestand
- Wintergarten

- Sonnige Terrasse mit ca. 50 m²
- Swimmingpool mit Überdachung
- Wellnessbereich mit Sauna
- Gemauerter Grillkamin
- Öl-Zentralheizung mit zusätzlicher Festbrennstoffoption
- Drei Kachelöfen
- Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher
- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Doppelgarage und überdachte Zufahrt
- Ruhige Grünlage am Wienerwald

GRUNDSTÜCK & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Neben der außergewöhnlichen Grundstücksgröße bietet die Liegenschaft interessantes langfristiges Entwicklungspotenzial. Das bestehende Anwesen befindet sich auf rund **3.171 m² Bauland-Wohngebiet**. Das Grundstück bietet grundsätzlich Teilungsmöglichkeiten, wobei eine konkrete Teilung und Bebauung von den jeweils geltenden grundstücks- und baurechtlichen Voraussetzungen abhängig ist.

Optional kann die unmittelbar angrenzende Bauparzelle mit weiteren **ca. 1.071 m²** erworben werden. Dadurch entsteht ein zusammenhängendes Gesamtareal mit bis zu **ca. 4.242 m²**. Laut Flächenwidmungsplan ist der betreffende Bereich als **Bauland-Wohngebiet BW-2WE** ausgewiesen; der Plan weist für den Bereich offene Bebauungsweise sowie Bauklasse I und II aus. :contentReference[oaicite:0]{index=0}

Die geltenden Bebauungsvorschriften sehen bei einer Neuschaffung von Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet grundsätzlich eine Mindestgröße von **800 m²** vor. Bei offener oder gekuppelter Bebauungsweise und Bauklasse I und II gelten darüber hinaus Mindestbreiten und -tiefen für neu zu schaffende Bauplätze. Diese Vorgaben sind bei einer möglichen zukünftigen Grundstücksteilung entsprechend zu berücksichtigen. :contentReference[oaicite:1]{index=1}

Damit bietet das Anwesen nicht nur außergewöhnliche Wohnqualität, sondern auch interessante Perspektiven für eine langfristige Neuordnung oder Weiterentwicklung der Liegenschaft.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in **Mauerbach-Steinbach**, nur wenige Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die ruhige Wohnlage am Wienerwaldrand verbindet hohe Privatsphäre und Naturverbundenheit mit einer guten Erreichbarkeit der westlichen Wiener Bezirke.

Mauerbach bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Nahversorgung, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Gleichzeitig beginnt die weitläufige Natur- und Erholungslandschaft des Wienerwaldes praktisch vor der Haustüre.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

- Nahversorger, Apotheke, Banken und Ärzte im Ort
- Kindergarten und Volksschule in der Umgebung
- Gute Busverbindungen Richtung Wien und Purkersdorf
- Wien-Auhof und Auhof Center in kurzer Fahrdistanz
- Gute Anbindung an die A1 Westautobahn
- Wiener Stadtgebiet rasch erreichbar

FREIZEIT & UMGEBUNG

- Wienerwald praktisch vor der Haustüre

- Zahlreiche Spazier- und Wanderwege
- Attraktive Mountainbike- und Freizeitmöglichkeiten
- Kartause Mauerbach als kultureller Anziehungspunkt
- Hoher Freizeit- und Erholungswert
- Naturnahes Wohnen in unmittelbarer Wien-Nähe

UNSER RESÜMEE

Eine **seltene Liegenschaft mit außergewöhnlicher Grundstücksgröße**, zwei Wohngebäuden, parkähnlichem Garten, Pool, Wellnessbereich und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits das rund 3.171 m² große Bestandsanwesen bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Großzügigkeit. Durch den optionalen Erwerb des angrenzenden Grundstücks lässt sich das Gesamtareal auf bis zu rund **4.242 m²** erweitern.

Ein besonderes Anwesen für Menschen, die großzügiges Wohnen, Natur, Privatsphäre und langfristiges Entwicklungspotenzial in unmittelbarer Nähe zu Wien miteinander verbinden möchten.

WICHTIGER HINWEIS ZUR BEBAUUNG & TEILUNG

Sämtliche Angaben zu möglichen Grundstücksteilungen, Bebauungsvarianten und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dienen ausschließlich der unverbindlichen Orientierung. Maßgeblich sind der rechtskräftige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die geltenden Bebauungsvorschriften, die NÖ Bauordnung sowie die behördliche Genehmigung einer konkreten Teilung bzw. eines konkreten Bauprojekts. Der von der Marktgemeinde ausgegebene Lageplan weist ausdrücklich darauf hin, dass aus der Darstellung kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

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.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.000m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap