

**EIN GUTER GRUND FÜR IHR EIGENES HAUS –
BAUGRUND IN WIEN-MAUER | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26387

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
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

IHR HAUS BEGINNT HIER – BAUGRUND FÜR IHR EINFAMILIENHAUS IN WIEN-MAUER

Ein eigenes Haus, ein Garten und ein ruhiger Platz zum Ankommen: In der Straße **Im Gereute in Wien-Mauer** bietet dieses rund **431 m² große Grundstück** eine interessante Grundlage für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohnvorhabens. Die südliche Ausrichtung und das grüne Wohnumfeld sprechen besonders Menschen an, die ihr neues Zuhause bewusst abseits des städtischen Trubels gestalten möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstücksfläche:** ca. 431 m²
- **Wohnlage:** ruhige Grünlage mit südlicher Ausrichtung
- **Perspektive:** Baugrund für ein individuell geplantes Einfamilienhaus, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen
- **Altbestand:** wird gerade verkäuferseitig abgerissen
- **Bebauungsangaben:** Bauklasse I, Gebäudehöhe bis 6,5 m
- **Erschließung:** vollerschlossen
- **fixer Kaufpreis:** € 690.000,–

DAS GRUNDSTÜCK – EIN PLATZ FÜR IHRE WOHNIDEEN

Wer ein eigenes Haus bauen möchte, entscheidet sich zunächst für den Ort, an dem das zukünftige Leben stattfinden soll. Diese Liegenschaft verbindet eine **ruhige Lage in Wien-Mauer** mit einer überschaubaren Grundstücksgröße und der Möglichkeit, ein persönliches Wohnkonzept zu entwickeln.

Der besondere Reiz liegt darin, Haus und Außenbereich gemeinsam zu denken: Wo soll sich der Familienalltag abspielen? Welche Räume benötigen einen Rückzugsbereich? Wie lassen sich Wohnen, Terrasse und Garten sinnvoll miteinander verbinden? Eine individuelle Einfamilienhausplanung kann genau an diesen Fragen ansetzen.

GRUNDRISS & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL – IHR EINFAMILIENHAUS IM MITTELPUNKT

Ein offener Wohnbereich mit Gartenzugang, getrennte Rückzugsräume oder ein in den Alltag integrierter Arbeitsplatz: Welche Schwerpunkte Ihr neues Zuhause erhält, soll sich nach Ihren Bedürfnissen richten. Die konkrete Raumaufteilung, Gebäudegröße und Anordnung auf dem Grundstück sind im Rahmen einer **eigenständigen Einfamilienhausplanung** zu entwickeln.

Die vorhandenen Objektunterlagen nennen **Bauklasse I und eine Gebäudehöhe von bis zu 6,5 Metern**. Diese Angaben dienen als erste Orientierung. Die tatsächlich zulässige Bebauung sowie die Voraussetzungen für einen Abbruch des Bestands sind anhand der maßgeblichen behördlichen Vorgaben und durch die beigezogenen Fachplaner zu prüfen.

Ergänzend besteht eine bereits eingereichte Planung für vier Wohneinheiten. Die dazu verfügbaren Unterlagen können bei Interesse eingesehen werden; eine individuelle Einfamilienhausplanung ist davon gesondert zu beurteilen.

GARTEN & AUSSENFLÄCHEN – DEN FREIRAUM MITPLANEN

Ein Garten ist mehr als die Fläche, die nach dem Hausbau übrig bleibt. Er kann zum erweiterten Wohnraum werden: für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, einen grünen Rückzugsort oder Platz zum Spielen.

Die **südliche Ausrichtung** lässt sich bei der Planung von Wohnräumen und Außenbereichen gezielt berücksichtigen. Die konkrete Größe und Aufteilung von Garten, Terrasse und Nebenflächen ergeben sich aus dem individuellen Entwurf und dessen baurechtlicher Zulässigkeit.

LAGE & INFRASTRUKTUR – RUHIG WOHNEN IN WIEN-MAUER

Die Lage Im Gereute verbindet ein **ruhiges, grünes Wohnumfeld** mit der Zugehörigkeit zur Stadt. Für Menschen, die ihr eigenes Haus in Wien verwirklichen möchten und dabei bewusst einen naturbezogenen Wohnstandort suchen, ist diese Kombination besonders ansprechend.

Die vorliegende Standortauswertung nennt 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. Es handelt sich jeweils um ungefähre Luftlinienangaben aus den verfügbaren Unterlagen, nicht um Gehstrecken.

KAUFPREIS

€ 690.000,- –

Der Kaufpreis bezieht sich auf die Liegenschaft mit dem vorhandenen Altbestand. Erwerbsnebenkosten kommen hinzu. Die Kosten einer allfälligen Kernsanierung beziehungsweise eines Abbruchs und der Errichtung eines neuen Einfamilienhauses sind gesondert zu kalkulieren.

UNSER RESÜMEE

Ein Grundstück für Menschen, die nicht irgendein Haus suchen, sondern ihr eigenes Zuhause gestalten möchten. Rund 431 m² Grund, eine südliche Ausrichtung und die ruhige Lage in Wien-Mauer bilden den Ausgangspunkt für eine persönliche Einfamilienhausplanung. Der vorhandene Altbestand ist dabei Teil der Projektvorbereitung; seine Kernsanierung bleibt eine mögliche Alternative zum Neubau.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Wir nehmen uns Zeit für Ihre Fragen, stellen Ihnen die verfügbaren Grundstücks- und Bauaktunterlagen zur Verfügung und unterstützen Sie dabei, offene Punkte mit den zuständigen Ansprechpartnern zu klären.

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

RECHTLICHE HINWEISE

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers sowie den verfügbaren Objekt-, Projekt- und Bauaktunterlagen. Sämtliche Flächenangaben sind als ca.-Angaben zu verstehen. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Die konkrete Zulässigkeit und Umsetzbarkeit eines Abbruchs, einer Kernsanierung oder einer Neubebauung sind vor einer Kaufentscheidung fachlich und behördlich zu klären. Historische Bauunterlagen und eine eingereichte Projektplanung ersetzen keine aktuelle Prüfung des jeweils beabsichtigten Vorhabens. Mit diesem Exposé wird weder eine Abbruchfreigabe noch 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

In den zur Verfügung gestellten Unterlagen liegt kein Energieausweis für den vorhandenen Altbestand vor. 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