Modernes Wohnen in Maurer Bestlage – elegantes Haus mit Südgarten | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 26468

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wittgensteinstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,27 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	377,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	1.199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

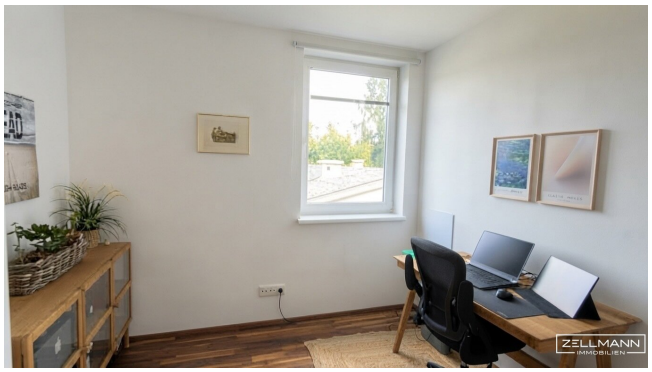
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN

ZELLMANN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Süden Wiens, unmittelbar bei den Maurer Weinbergen und nahe dem Lainzer Tiergarten, gelangt dieses moderne Haus mit rund 141 m² Wohnfläche, sonnigem Garten, großzügiger Terrasse und Balkon zum Verkauf.

Das Haus verbindet eine sehr angenehme, helle Wohnatmosphäre mit funktionaler Raumaufteilung, gepflegten Außenbereichen und einer Lage, die in Wien nur selten in dieser Kombination zu finden ist: grün, ruhig, hochwertig und dennoch hervorragend angebunden.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Liegenschaft. Der Wohnbereich öffnet sich Richtung Garten, die Terrasse erweitert den Lebensraum ins Freie, und der liebevoll angelegte Südgarten schafft ein Wohngefühl, das weit über den klassischen Stadtrand hinausgeht.

QUICKREAD

Modernes Haus in Bestlage bei den Maurer Weinbergen

- ca. 141,27 m² Wohnfläche
- ca. 490 m² Grundstücksfläche
- ca. 377 m² Gartenfläche
- ca. 37,69 m² Terrasse
- ca. 4,45 m² Balkon
- 4,5 Zimmer
- großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- separate Küche mit Essbereich

- zwei große Schlafzimmer im Obergeschoss
- zusätzlicher Wirtschafts-/Arbeitsbereich
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- zwei WCs
- Fußbodenheizung
- ein KFZ-Abstellplatz
- Energiekennzahlen: HWB 63,3 kWh/m²a | fGEE 0,82
- unmittelbare Nähe zu Maurer Weinbergen und Lainzer Tiergarten
- gepflegter Südgarten mit sehr angenehmer Privatsphäre
- moderne Wohnstruktur auf zwei Ebenen

Lage – Wohnen dort, wo Wien grün wird

Die Lage zählt zweifellos zu den stärksten Argumenten dieser Liegenschaft. Mauer gehört seit jeher zu den besonders gefragten Wohngebieten im 23. Bezirk – nicht zuletzt aufgrund seiner Nähe zu den Weinbergen, zum Maurer Wald und zum Lainzer Tiergarten.

Hier wohnt man in einem Umfeld, das durch Grünraum, gepflegte Einfamilienhäuser, gewachsene Nachbarschaft und hohe Wohnqualität geprägt ist. Spaziergänge in den Weinbergen, Auszeiten im Lainzer Tiergarten, Heurigenbesuche in Mauer oder sportliche Aktivitäten im Grünen sind praktisch Teil des Alltags.

Gleichzeitig ist die Nahversorgung sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten,

Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in angenehmer Entfernung. Auch die Verbindung Richtung Hietzing, Liesing, Perchtoldsdorf sowie in die Wiener Innenstadt ist gut gegeben.

Diese Lage spricht Menschen an, die Wien nicht verlassen möchten, aber dennoch ein echtes Haus-mit-Garten-Gefühl suchen.

Das Haus – modern, hell und angenehm klar strukturiert

Das Haus wurde laut Unterlagen um 2009/2010 errichtet bzw. wesentlich neu hergestellt und bietet auf zwei Ebenen eine sehr gut nutzbare Wohnstruktur.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohnbereich mit direktem Ausgang auf die großzügige Terrasse und in den Garten. Der Wohnraum ist hell, freundlich und angenehm proportioniert. Durch die großen Glasflächen entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die separate Küche mit Essplatz bietet viel Raum für den täglichen Familienalltag, gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Vorraum, einen Abstellraum, einen Windfangbereich sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon. Zusätzlich steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Wirtschaftsraum, Homeoffice, Ankleide oder ergänzender Stauraum nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit Wanne und Dusche ausgestattet. Ein weiterer Abstellraum sowie ein zentraler Vorraum runden diese Ebene ab.

Die Raumaufteilung ist damit sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für Familien oder Menschen mit Homeoffice-Wunsch sehr gut geeignet.

Raumstruktur laut Unterlagen

Erdgeschoss – ca. 76,00 m²

- Wohnzimmer ca. 31,09 m²
- Küche ca. 23,21 m²
- Vorraum ca. 8,39 m²
- Windfang ca. 8,08 m²

- Abstellraum ca. 3,81 m²
- WC ca. 1,42 m²

Obergeschoss – ca. 65,27 m²

- Zimmer ca. 23,21 m²
- Zimmer ca. 18,50 m²
- Wirtschaftsraum ca. 7,65 m²
- Vorraum ca. 7,20 m²
- Bad ca. 7,10 m²
- Abstellraum ca. 1,61 m²

Gesamtwohnfläche laut Unterlagen: ca. 141,27 m²

Garten, Terrasse und Balkon – der private Außenraum als echtes Highlight

Der nach Süden orientierte Garten ist ein besonderer Bestandteil dieser Liegenschaft. Er ist gepflegt, schön eingewachsen und bietet eine wunderbare private Atmosphäre.

Die großzügige Terrasse mit rund 37,69 m² liegt direkt beim Wohnbereich und erweitert den Innenraum in der warmen Jahreszeit auf sehr natürliche Weise. Ob Frühstück im Freien, gemütlicher Abend mit Freunden oder ruhige Stunden im Grünen – dieser Außenbereich ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Hauses.

Der Balkon im Obergeschoss ergänzt das Freiflächenangebot und bietet einen zusätzlichen privaten Rückzugsort mit schönem Blick in den Garten.

Ausstattung, Technik und laufende Pflege

Das Haus verfügt über eine angenehme, zeitgemäße Ausstattung und wurde funktional geplant. Besonders hervorzuheben sind:

- Fußbodenheizung
- Gas-Brennwertgerät laut Energieausweis
- 3-fach verglaste Fenster in wesentlichen Bereichen laut Unterlagen
- begrüntes Dach laut Planunterlagen
- Vollwärmeschutzfassade laut Aufbauunterlagen
- großzügige Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- gepflegter Garten
- KFZ-Abstellplatz
- Küche und Bad vorhanden

Das Haus wurde laufend betreut, gewartet und in einem guten Zustand gehalten. Auch kleinere Instandhaltungsarbeiten im Fassadenbereich wurden bereits durchgeführt und dokumentiert. Eine optische Auffrischung, etwa durch Reinigung oder Neuanstrich, kann bei Bedarf noch vorgenommen werden und ist als übliche laufende Pflege bzw. kosmetische Maßnahme zu verstehen. Entsprechende Kostenvoranschläge aus dem Jahr 2026 liegen seitens des Verkäufers vor; dieser Punkt ist im Kaufpreis bereits entsprechend berücksichtigt.

Die Energiekennzahlen laut Energieausweis betragen HWB 63,3 kWh/m²a und fGEE 0,82. Der Energieausweis wurde am 13.11.2023 erstellt und ist bis 12.11.2033 gültig.

Zusammenfassung

Dieses Haus bietet eine seltene Kombination aus moderner Wohnqualität, sehr guter Raumaufteilung, privatem Garten und einer der schönsten Lagen im Süden Wiens.

Die Nähe zu den Maurer Weinbergen, dem Lainzer Tiergarten und dem gewachsenen Wohnumfeld von Mauer macht diese Liegenschaft besonders attraktiv. Der sonnige Garten, die großzügige Terrasse und die klare Struktur des Hauses schaffen ein Wohngefühl, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt.

Für Käufer, die ein modernes Haus in Grünlage suchen und Wert auf Lage, Wohnqualität, Außenflächen und eine professionelle Abwicklung legen, ist diese Liegenschaft eine sehr interessante Gelegenheit.

Rechtliche Hinweise

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen der Verkäuferseite sowie auf den uns übermittelten Dokumenten und sind ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <750m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap