MAUER, GARTEN, MEINS! modernes Einfamilienhaus mit Terrasse & Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



DIELE

Objektnummer: 26473

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,48 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	650.000,00 €

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



EINGANGSBEREICH



WOHNKÜCHE



WOHN- UND ESSBEREICH



ARBEITSZIMMER



SCHLAFZIMMER



WOHNBEREICH



GARAGE



HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- Kellerräume
- Vorraum / Stiege
- Garage
- Ohne Raumausweisung

PLANBASIS

Originalplan vom 12.09.2017
Kellergeschoss

Grau schraffierte Bereiche sind im Originalplan nicht als Räume ausgewiesen.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.

Möblierung und Oberflächen illustrativ.

GRUNDRISS

ERDGESCHOSS

ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.



LEGENDE

- Wohnräume
- Diele / Erschließung
- Bad / WC
- Terrasse

PLANBASIS

Originalplan vom 09.09.2017
Erdgeschoss

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.

Möblierung und Oberflächen illustrativ.

Objektbeschreibung

Wohnen mit Garten und Charakter in Wien-Mauer

Ein Frühstück auf der eigenen Terrasse, Platz zum Garteln und ein Zuhause, dessen Wohnräume auf einer Ebene liegen: Dieses **Einfamilienhaus in Wien-Mauer** verbindet ein überschaubares Raumangebot mit der Freiheit eines eigenen Gartens.

Die offene Wohnküche und zwei weitere Zimmer bieten Raum für gemeinsames Wohnen und persönlichen Rückzug. Das **2017/2018 generalsanierte Haus** eignet sich für Paare und kleine Familien, die ein gewachsenes Wohnumfeld im Südwesten Wiens schätzen.

Das Haus ist bereits bestandsfrei und wird bestandsfrei übergeben. Der konkrete Übergabetermin erfolgt nach Vereinbarung.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Wien-Mauer
- **Eigentum:** Einfamilienhaus im Alleineigentum
- **Grundstück:** ca. 406 m²
- **Wohnfläche:** ca. 83,53 m² auf einer Wohnebene
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 124,48 m² inklusive Keller und Garage
- **Raumangebot:** offene Wohnküche, zwei weitere Zimmer, Diele, Badezimmer und separates WC
- **Außenbereich:** eigener Garten und ca. 19,87 m² Terrasse
- **Nebenflächen:** ca. 25,47 m² Keller einschließlich Vorraum (heller Wohnraum)

- **Parken:** ca. 15,48 m² Garage und ein zusätzlicher Stellplatz
- **Baujahr / Sanierung:** 1950 / **Generalsanierung 2017/2018**
- **Ausstattung:** Parkettböden, ausgestattete Küche und Fußbodenheizung

OFFEN WOHNEN, ENTSPANNT ZURÜCKZIEHEN

Die rund **32,80 m² große Wohnküche** bildet den Mittelpunkt des Hauses. Küche, Essplatz und Wohnbereich finden hier gemeinsam Platz – für den Alltag ebenso wie für einen Abend mit Freunden. Parkettböden verleihen dem Raum eine warme Atmosphäre.

Zwei Zimmer mit rund 13,06 m² und 13,15 m² lassen sich als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Schlafzimmer und Arbeitsbereich nutzen. Die Diele erschließt die Räume und bietet den Zugang zur Terrasse. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen die Wohnebene.

KLARE FLÄCHENAUFTEILUNG UND PERSÖNLICHE PERSPEKTIVEN

Die **Wohnfläche von ca. 83,53 m²** umfasst die Wohnküche, beide Zimmer, Diele, Badezimmer und WC. Keller und Garage ergänzen das Raumangebot um praktische Nutzflächen; sie sind ebenso wie die Terrasse nicht Teil der Wohnfläche.

Wer langfristig mehr Wohnraum benötigt, kann eine Erweiterung oder Aufstockung individuell prüfen lassen. Ob und in welchem Umfang dies möglich ist, hängt von der baurechtlichen Zulässigkeit, der Statik und den erforderlichen Bewilligungen ab.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Das ursprünglich 1950 errichtete Haus wurde 2017/2018 generalsaniert. Zur Ausstattung gehören **Parkettböden, eine ausgestattete Küche und Fußbodenheizung** . Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne; das WC ist separat angeordnet. Der aktuelle Wärmeerzeuger und der Energieträger sind noch zu klären.

EIN EIGENER GARTEN FÜR DEN ALLTAG IM FREIEN

Der Garten bietet Platz für eigene Pflanzideen, Spiel und entspannte Stunden im Freien. Gewachsene Begrünung prägt den Außenbereich. Auf der **ca. 19,87 m² großen Terrasse** lässt sich ein Ess- und Aufenthaltsbereich für die warme Jahreszeit einrichten.

Zwei Kellerräume und ein Vorraum schaffen zusätzlichen Stauraum, etwa für Vorräte, Werkzeug oder saisonale Gegenstände. **Garage und zusätzlicher Stellplatz** ergänzen das Haus um praktische Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – ZU HAUSE IN MAUER

Mauer im Südwesten Wiens verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit Nahversorgung und vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit im Grünen. Supermarkt, Bäckerei und Apotheke befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind in der Umgebung vorhanden.

Bus- und Straßenbahnhaltestellen im Umfeld ermöglichen die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die **Straßenbahnlinie 60** verbindet Mauer mit Hietzing und dem Westbahnhof. Damit lässt sich das Wohnen im Grünen mit Wegen in andere Stadtteile verbinden.

Für Spaziergänge und Ausflüge bieten sich der **Maurer Wald und das Gebiet rund um den Pappelteich** an. Auch der Lainzer Tiergarten ist ein attraktives Ausflugsziel im Südwesten Wiens. Die Heurigenkultur in Mauer ergänzt das Freizeitangebot um Orte für einen gemütlichen Tagesausklang.

UNSER RESÜMEE

Ein Haus für Menschen, die **einen eigenen Garten und ein gut überschaubares Zuhause in Mauer** suchen. Die Wohnebene mit zwei separaten Zimmern, die praktischen Nebenflächen und die bestandsfreie Übergabe machen es zu einer interessanten Option für Paare und kleine Familien.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

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 <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