MAUER FÜR MORGEN | Haus & Garten im Ortskern – mit lebenslangem Wohnrecht für zwei Personen| ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26523

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	73,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 156,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

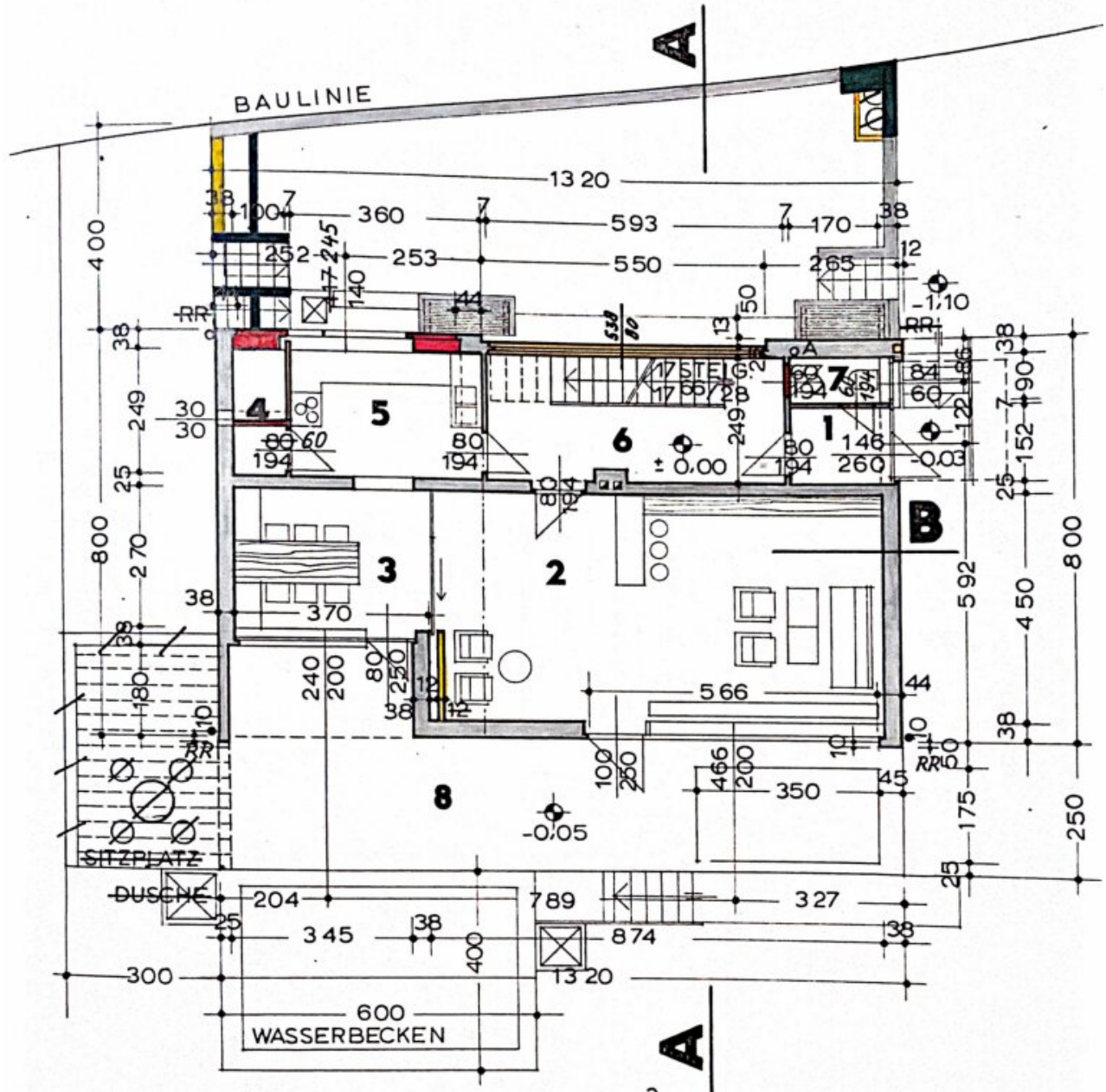






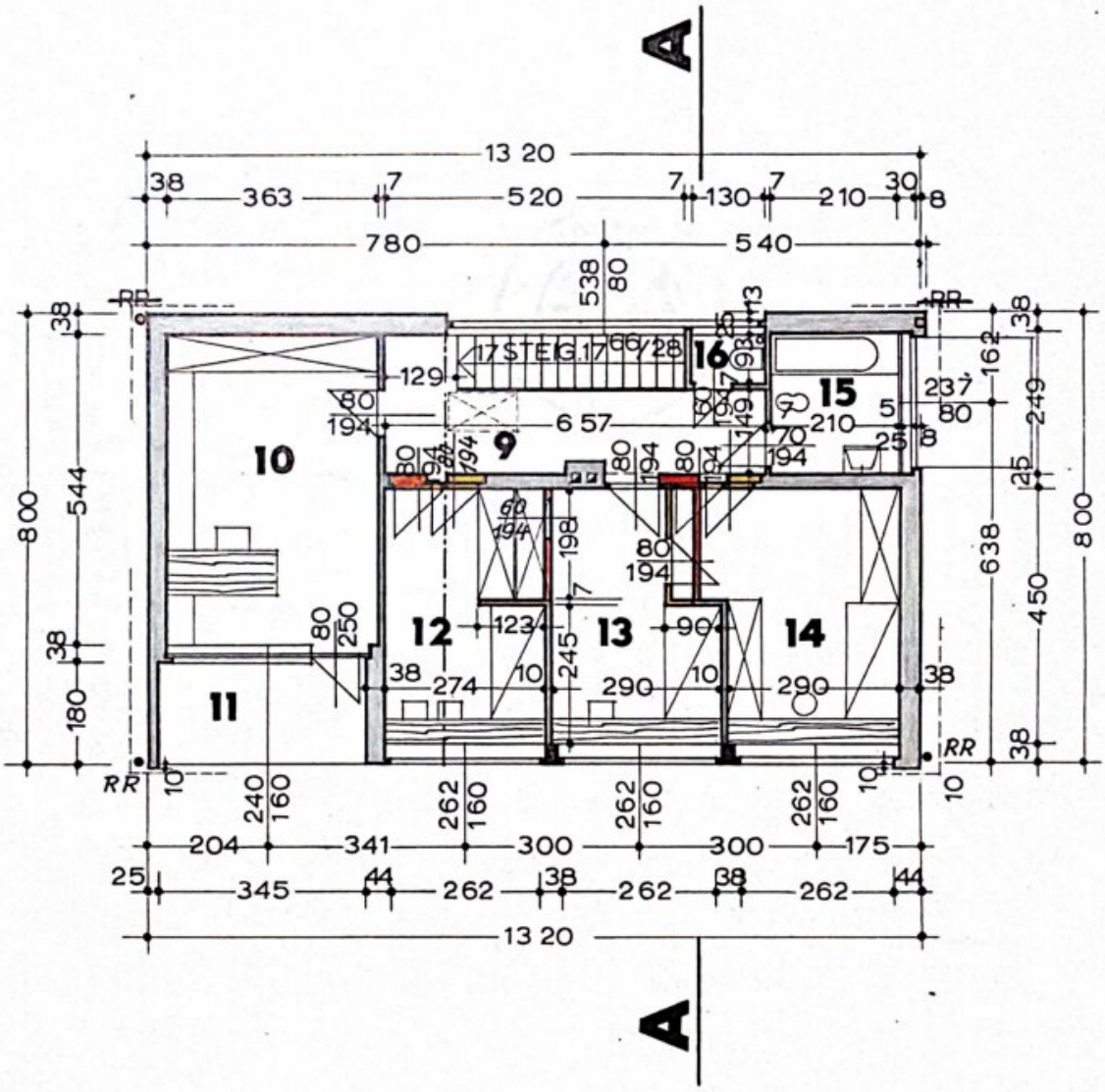

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS

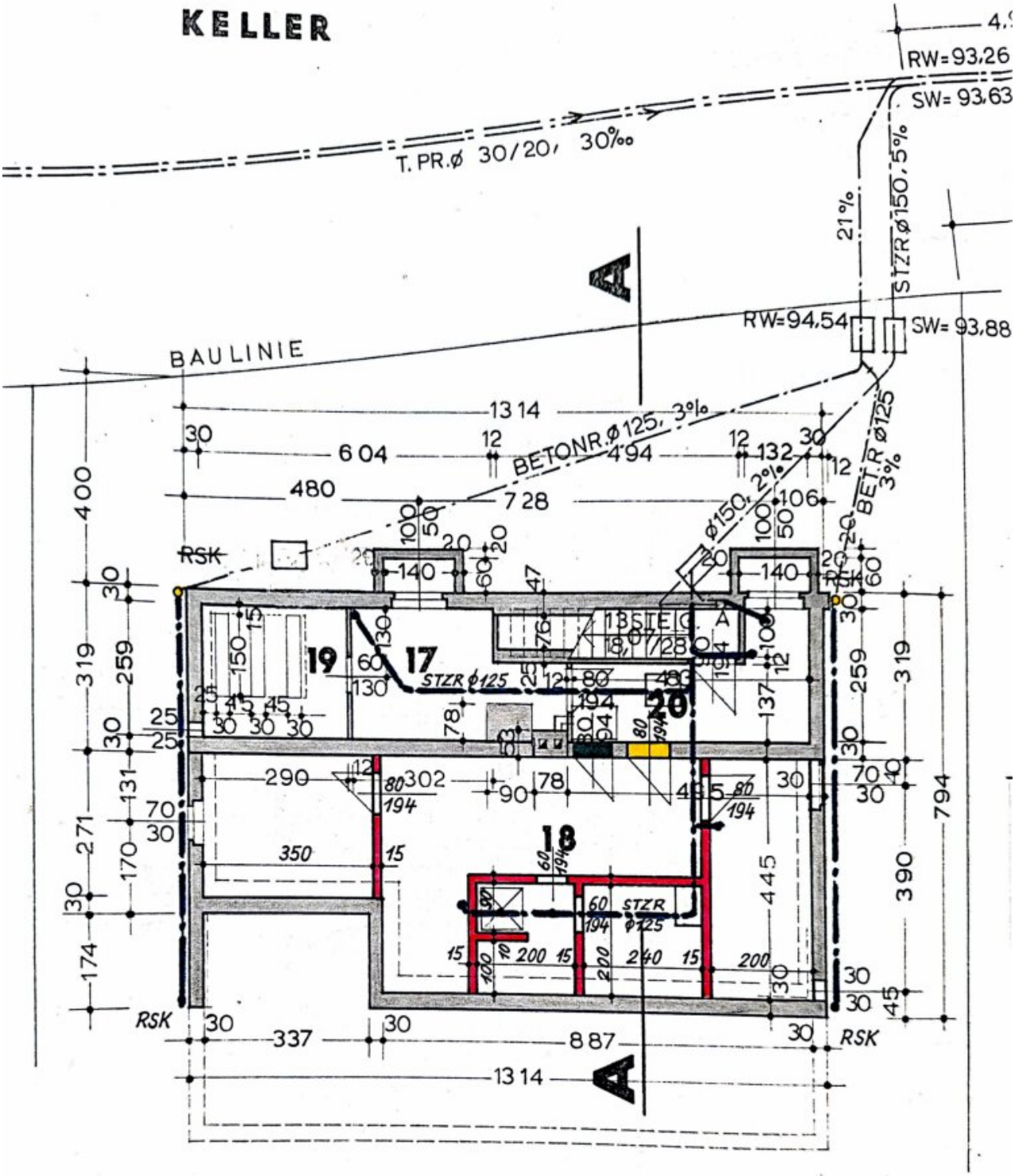


1	WINDFANG	2.58 m²	KLINKERPL.
2	WOHNRAUM	39.33 m²	SPANNTEPPICH
3	ESSPLATZ	10.00 m²	SPANNTEPPICH
4	SPEIS	2.49 m²	PVC
5	KÜCHE	8.96 m²	PVC
6	VORR. M. STIEGE	14.76 m²	PVC
7	WC	1.53 m²	KLINKERPL.
8	TERRASSE	39.21 m²	NATURSTEINPL.

OBERGESCHOSS



9	VORRAUM O.G.	11,07 m²	PVC
10	ARBEITSZIMMER	19,74 m²	SPANNTEPPICH
11	BALKON	6,21 m²	KLINKERPL.
12	SCHLAFRAUM	11,15 m²	PVC
13	SCHLAFRAUM	12,49 m²	PVC
14	SCHLAFRAUM	15,03 m²	PVC
15	BAD	5,23 m²	KLINKERPL.
16	WC.	1,21 m²	KLINKERPL



17	HEIZUNG	7,82 m²	ESTRICH
18	KELLERRAUM	49,71 m²	ESTRICH
19	ÖLTANKRAUM	7,51 m²	ESTRICH
20	VORRAUM	8,09 m²	ESTRICH

Objektbeschreibung

Ein Stück Mauer für die Zukunft – Haus und Garten mit lebenslangem Wohnrecht

Im gewachsenen Zentrum von Mauer verbindet dieses Einfamilienhaus die Nähe zum Maurer Hauptplatz mit einem eigenen Garten, großzügigen Wohnräumen und dem Charakter eines Hauses aus den 1960er-Jahren. Ein Angebot für Menschen, die eine Immobilie mit langfristigem Horizont erwerben und dabei besonderen Wert auf die Lage legen.

Wichtig: Der Verkauf erfolgt unter Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für die Verkäuferin und ihren Ehemann. Eine sofortige Eigennutzung oder freie Vermietung durch den Käufer ist daher nicht möglich.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Erwerbsmodell:** Hauskauf mit lebenslangem Wohnrecht für zwei Personen *(beide ca. 80 Jahre)*
- **Lage:** gewachsener Ortskern von Mauer, nahe dem Maurer Hauptplatz
- **Wohnfläche:** ca. 150 m² mit sechs Zimmern auf zwei Wohnebenen
- **Grundstück:** ca. 500 m² Gesamtfläche
- **Außenbereiche:** gewachsener Garten, ca. 39 m² Terrasse, Balkon und überdachte Beckenanlage
- **Nebenflächen:** Vollkeller mit ca. 73 m²
- **Bestand:** Baujahr 1968, sanierungsbedürftiger Zustand

Das Wohnrecht – entscheidend für diesen Erwerb

Bei diesem Angebot werden Eigentumserwerb und persönliche Nutzung zeitlich voneinander getrennt. Die Verkäuferin und ihr Ehemann erhalten jeweils ein lebenslanges Wohnrecht und können damit weiterhin im Haus wohnen. **Das Wohnrecht betrifft ausdrücklich beide Ehepartner, nicht nur die Verkäuferin.**

Für die Käuferseite bedeutet dies: Die Liegenschaft wird mit dieser Nutzungseinschränkung erworben. Ein bestimmter Zeitpunkt für den eigenen Einzug oder eine freie Vermietung kann nicht zugesagt werden. Das Angebot richtet sich deshalb an Interessenten, die keinen kurzfristigen Wohnbedarf abdecken müssen und einen entsprechend langfristigen Anlagehorizont mitbringen.

Die konkrete Ausgestaltung und der Umfang der Wohnrechte werden im Zuge der vertraglichen Abwicklung verbindlich festgelegt. **Eine zeitlich befristete Übergangsnutzung oder eine kurzfristig verfügbare Immobilie wird hier nicht angeboten.**

Ein Haus mit großzügiger Raumstruktur

Im Erdgeschoss bildet der rund 39 m² große Wohnraum den Mittelpunkt des Hauses. Seine breite Fensterfront sorgt für einen hellen Raumeindruck und einen schönen Bezug zum Außenbereich. Ein eigener Essbereich und die separate Küche ergänzen diese Wohnebene.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafräume sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer. Badezimmer, separates WC und Balkon vervollständigen die Raumaufteilung. Die Trennung zwischen den gemeinschaftlichen Bereichen im Erdgeschoss und den privaten Räumen darüber prägt den klassischen Einfamilienhauscharakter.

Garten, Terrasse und zusätzliche Nutzflächen

Gewachsene Bepflanzung und vorhandener Baumbestand geben dem Garten seinen eingewachsenen Charakter. Die großzügige Terrasse, der Balkon und die überdachte Beckenanlage ergänzen die Außenbereiche. Im Vollkeller stehen Technik-, Lager- und weitere Nebenräume zur Verfügung.

Zur Grundstücksfläche: Bei einem straßenseitigen Teilbereich ist noch zu klären, ob und in welchem Umfang eine Zuordnung zum Gehsteig beziehungsweise zur öffentlichen Verkehrsfläche besteht. Die uneingeschränkt privat nutzbare Grundstücksfläche ist daher noch nicht abschließend bestimmt.

Baujahr und vorhandene Ausstattung

Das Haus wurde 1968 errichtet und befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**. Beheizt wird es über eine Gaszentralheizung mit einem Heizkessel aus 2015; die Fenster wurden 1996 erneuert. Teile der Elektroinstallation, der Sanitärbereiche und der energetischen Ausstattung entsprechen einem älteren technischen Stand. Auch die Dachdeckung zählt zum

älteren Gebäudebestand.

Die vorhandene Raumstruktur eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für eine spätere Nutzung. Das Angebot ist jedoch als Erwerb eines bestehenden, sanierungsbedürftigen Hauses mit Wohnrecht zu verstehen – nicht als modernisierte, frei verfügbare Wohnimmobilie.

Mauer – Ortskern, Nahversorgung und Wiener Lebensqualität

Die Nähe zum Maurer Hauptplatz prägt die Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und Gastronomie befinden sich in der Umgebung. Vieles lässt sich zu Fuß erledigen. Schulen und Kindergärten ergänzen die Infrastruktur des gewachsenen Wohnviertels.

Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen im näheren Umfeld. Die öffentlichen Verbindungen in Richtung Hietzing und zu weiteren Verkehrsknotenpunkten ermöglichen die Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz.

Zugleich gehören die Maurer Heurigenkultur und die Grünräume des Wiener Südwestens zum besonderen Charakter dieses Stadtteils. Der Bereich um den Pappelteich und der Lainzer Tiergarten bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Bewegung. So verbindet die Lage die praktische Nähe zum Ortszentrum mit dem grünen Umfeld von Mauer.

Unser Resümee

Ein Haus mit Garten im gewachsenen Zentrum von Mauer – für Käufer, die Lage und langfristigen Eigentumserwerb in den Mittelpunkt stellen. **Das lebenslange Wohnrecht für beide Ehepartner und der nicht feststehende Zeitpunkt einer freien Nutzung sind wesentliche Bestandteile dieses Angebots.**

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 <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap