MAUER-LIEBE! Sonnige Maisonette mit Terrasse, Grünblick & Wärmepumpe | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26618

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	174,34 €
USt.:	17,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.

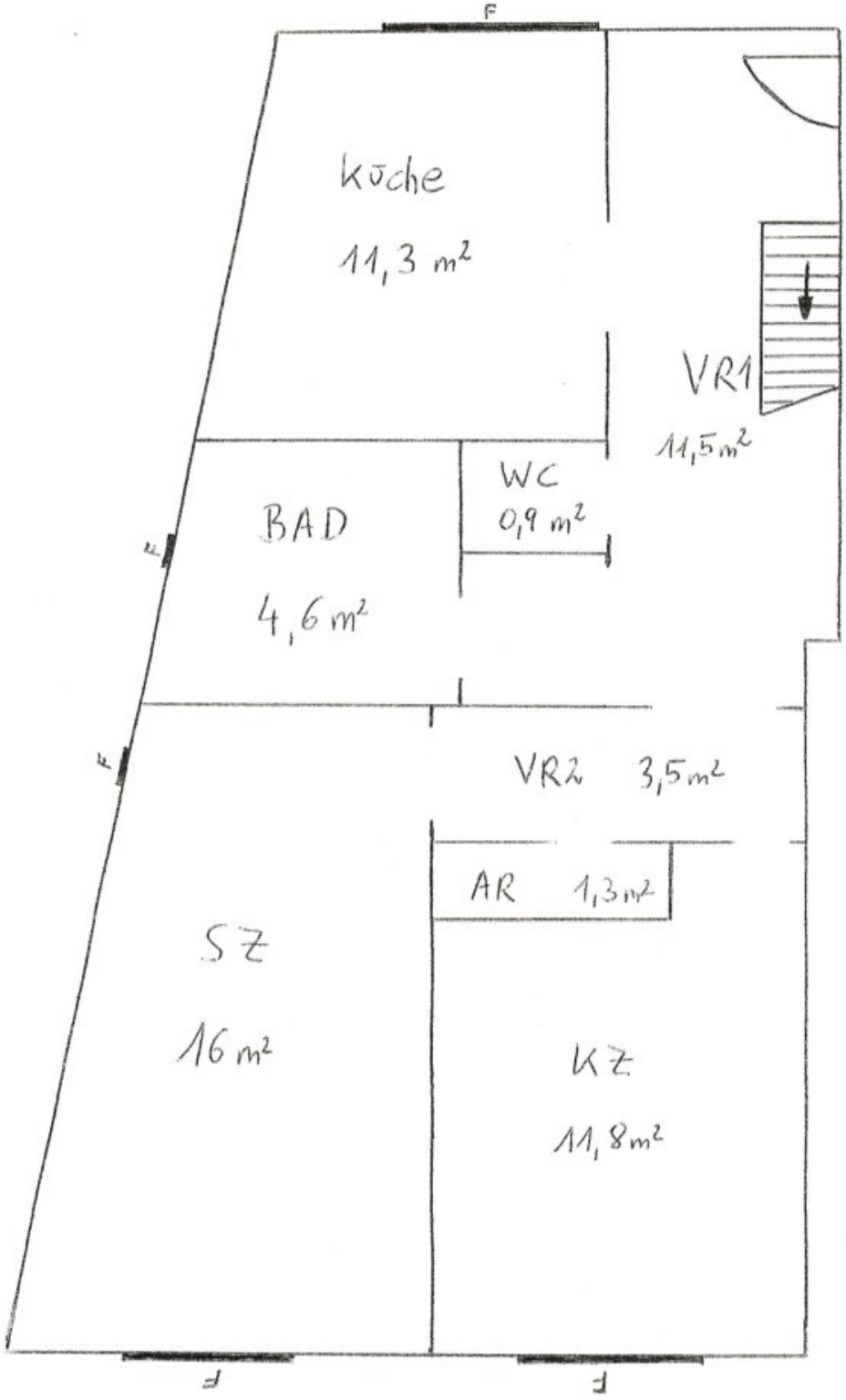

ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

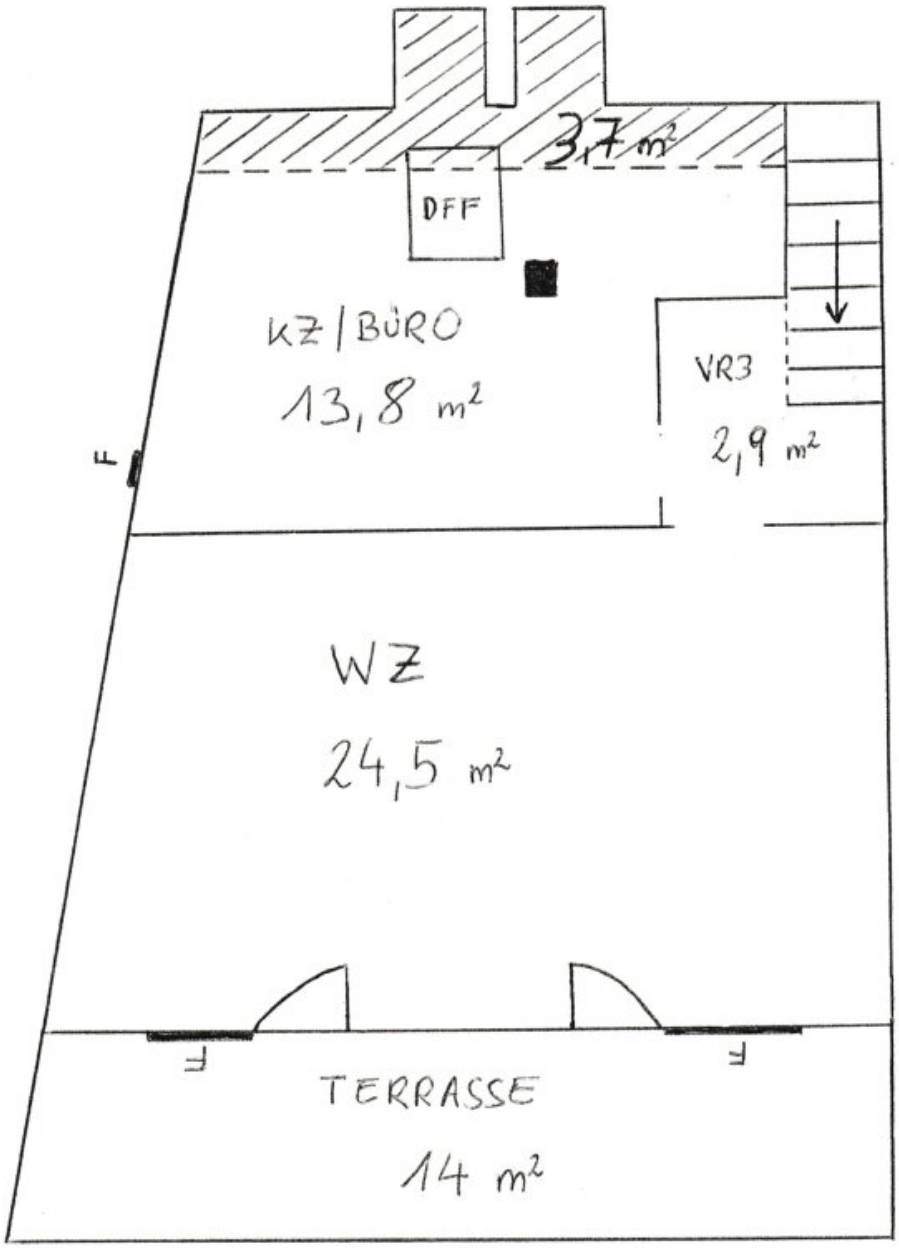




UG 60,9 m² / GESAMT 105,4 m²



OG 44,5 m² / GESAMT 105,4 m²



Objektbeschreibung

Mauer als Lebensmittelpunkt – Stilvolle Maisonette mit sonniger Terrasse und Grünblick

Es gibt Wohngegenden, die sich ihren ganz besonderen Charakter bewahrt haben. **Wien-Mauer gehört zweifellos dazu.** Geprägt von traditionsreichen Heurigen, charmanten Gassen, gepflegten Gärten und der unmittelbaren Nähe zu den Weinbergen und zum Wienerwald, verbindet dieser begehrte Teil des 23. Bezirks ein beinahe dörfliches Lebensgefühl mit den Vorzügen der Großstadt.

In diesem besonderen Wohnumfeld erwartet Sie eine **attraktive Maisonettewohnung mit rund 100 m² Wohnfläche**, die mit ihrer durchdachten Raumgestaltung auf zwei Ebenen, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer sonnigen Terrasse überzeugt. Ein Zuhause mit viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe – ideal für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Das besondere Highlight bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich im oberen Geschoß mit direktem Zugang zur südseitigen Terrasse. Der Blick ins Grüne, die ruhige Umgebung und das angenehme Raumgefühl schaffen einen wunderbaren Rückzugsort vom Alltag. Ergänzt wird dieses attraktive Gesamtbild durch eine moderne, eigenständige Luftwärmepumpe und die bereits erfolgte thermische Sanierung des Wohngebäudes.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnlage:** Begehrtes Wien-Mauer mit ausgezeichnetem Wohn- und Freizeitwert
- **Wohnfläche:** ca. 100 m²
- **Nutzfläche:** ca. 106 m²
- **Raumangebot:** 4,5 Zimmer auf zwei Wohnebenen
- **Freifläche:** Südseitige Terrasse mit ca. 11 m² und Grünblick
- **Sanitärräume:** Badezimmer mit Badewanne und separates WC

- **Heizung:** Eigenständige Luftwärmepumpe
- **Gebäude:** Solide Massivbauweise, thermisch saniert
- **Modernisierung:** Wohnung 2017/2018 modernisiert
- **Energiekennzahl:** HWB 49 kWh/m²a, Klasse B

Wohnen auf zwei Ebenen – Großzügigkeit mit durchdachter Raumstruktur

Diese Maisonette zeichnet sich durch ein besonders angenehmes Wohnkonzept aus: Die Aufteilung auf zwei Ebenen ermöglicht eine klare Trennung zwischen den unterschiedlichen Lebensbereichen und schafft damit jene Flexibilität, die im modernen Wohnalltag geschätzt wird.

Auf der **unteren Wohnebene** befinden sich die Küche mit Essbereich, zwei gut nutzbare Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Ein praktischer Abstellraum und die vorhandenen Vorraumbereiche ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Stauraum.

Über die innenliegende Treppe gelangt man auf die **obere Wohnebene**, die dem gemeinsamen Wohnen und Entspannen gewidmet ist. Hier erwartet Sie ein großzügiger, freundlicher Wohnbereich, dessen Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen und der sich unmittelbar zur südseitigen Terrasse öffnet.

Ein weiterer Raum auf dieser Ebene lässt sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Gerade die räumliche Trennung zwischen den Geschoßen eröffnet attraktive Möglichkeiten für das Arbeiten von zu Hause oder für ein Familienleben mit unterschiedlichen Rückzugsbedürfnissen.

Südterrasse und Grünblick – Ein privater Platz an der Sonne

Ein besonderes Stück Lebensqualität bietet die **rund 11 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse**. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen angenehmen Platz für entspannte Stunden, ein Frühstück in der Sonne oder einen gemütlichen Abend mit Familie und Freunden.

Der Blick auf die umliegende Begrünung unterstreicht den ruhigen Charakter der Wohnung. Hier lässt sich wunderbar nachvollziehen, weshalb naturnahes Wohnen in Mauer seit jeher so geschätzt wird: Man genießt seinen persönlichen Rückzugsbereich und weiß gleichzeitig die vielfältigen Möglichkeiten des Stadtlebens in erreichbarer Nähe.

Zwei Kellerabteile bieten zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten. Ein Stellplatz ergänzt das Raumangebot.

Zeitgemäße Technik und gepflegte Bausubstanz

Auch in technischer Hinsicht bietet diese Immobilie überzeugende Voraussetzungen. Das ursprünglich 1961 errichtete Wohngebäude wurde umfassend thermisch saniert. Die solide Massivbauweise bildet gemeinsam mit der verbesserten Gebäudehülle eine gute Grundlage für zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen.

Die Wohnung selbst wurde 2017/2018 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Parkett- und Fliesenböden sowie Kunststofffenster mit Doppelverglasung schaffen eine wohnliche und funktionale Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die **eigenständige Luftwärmepumpe zur Beheizung der Wohnung**. Diese zeitgemäße Heiztechnologie bietet gemeinsam mit der thermisch sanierten Gebäudehülle gute Voraussetzungen für einen energieeffizienten Betrieb und eine weitgehend unabhängige Regelung des persönlichen Wärmebedarfs. Die derzeitigen monatlichen Kosten für **Heizung, Warmwasser und Nutzstrom** belaufen sich auf lediglich **ca. € 135,- pro Monat** – und das bei einem Verbrauch einer 4-köpfigen Familie.

Mit einem Heizwärmebedarf von 49 kWh/m²a, entsprechend der Energieklasse B, verfügt das Gebäude über eine attraktive energetische Ausgangsbasis.

Lage und Infrastruktur – Wien-Mauer: Ein Ort zum Ankommen und Bleiben

Mauer ist weit mehr als ein Wohngebiet am südwestlichen Stadtrand Wiens – es ist ein gewachsenes Stück Wiener Lebensqualität mit unverwechselbarer Identität.

Wer Mauer kennt, schätzt die besondere Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, grünen Gärten, traditionellen Heurigen und einer angenehm überschaubaren Ortsstruktur. Hier hat sich über viele Jahrzehnte ein Wohnumfeld entwickelt, das Ruhe, Nachbarschaft und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Das Herzstück dieses beliebten Stadtteils bildet der **Maurer Hauptplatz** mit seinen Geschäften, Cafés und der gewachsenen lokalen Infrastruktur. Die traditionsreiche Heurigenkultur prägt bis heute das gesellschaftliche Leben. Ein Besuch bei einem der zahlreichen Maurer Heurigen, ein Spaziergang durch die umliegenden Weinberge oder ein gemütlicher Nachmittag in einem der Gastgärten gehören hier zum besonderen Lebensgefühl.

Natur und Erholung sind in Mauer keine gelegentlichen Ausflugsziele, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität. Die Weinbaugebiete an den Hängen des Maurer Berges, die weitläufigen Wege durch den Maurer Wald und die Nähe zum Lainzer Tiergarten eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Laufrunden und ausgedehnte Unternehmungen im Grünen. Auch der Liesingbach mit seinen begleitenden Wegen bietet eine attraktive Möglichkeit, dem Alltag für eine Weile zu entfliehen.

Gleichzeitig überzeugt die Wohnlage durch ihre **ausgezeichnete Alltagstauglichkeit**. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen und Kindergärten ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über die weiterführenden Verbindungen, darunter auch die S-Bahn, sind andere Wiener Stadtteile und das Stadtzentrum gut erreichbar.

Gerade diese Verbindung macht Mauer für viele Menschen so attraktiv: **Man wohnt angenehm ruhig und im Grünen, ohne auf die Infrastruktur einer Großstadt verzichten zu müssen.** Ob ein Einkauf im Grätzl, ein Besuch beim Heurigen, ein Ausflug in den Wienerwald oder der Weg in die Innenstadt – Mauer bietet einen Wohnstandort, der sich im Alltag ebenso bewährt wie in der Freizeit.

Unser Resümee

Diese Maisonette vereint mehrere Eigenschaften, die ein langfristig angenehmes Zuhause ausmachen: **großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, eine sonnige Terrasse mit Grünblick, eine moderne Heiztechnologie und eine der charaktervollsten Wohnlagen im Süden Wiens.**

Vor allem aber ist es die Lage in Mauer, die dieser Immobilie ihren besonderen Reiz verleiht. Eine wunderbare Gelegenheit für Menschen, die ein Zuhause mit Persönlichkeit suchen und das Zusammenspiel aus Ruhe, Natur und gewachsener Wiener Lebensart zu schätzen wissen.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <3.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap