Stilvolles Wohnen in Wien-Mauer – großzügiges Familienhaus in begehrter Ruhelage mit Garten



Wohnzimmer/Wintergarten

Objektnummer: 410

Eine Immobilie von Bichlmaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	969.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Szilagyi

Bichlmaier Immobilien GmbH
Nordwestbahnstraße 8-10
1200 Wien

H 069915116499

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











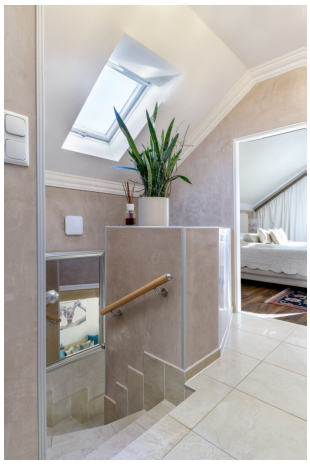














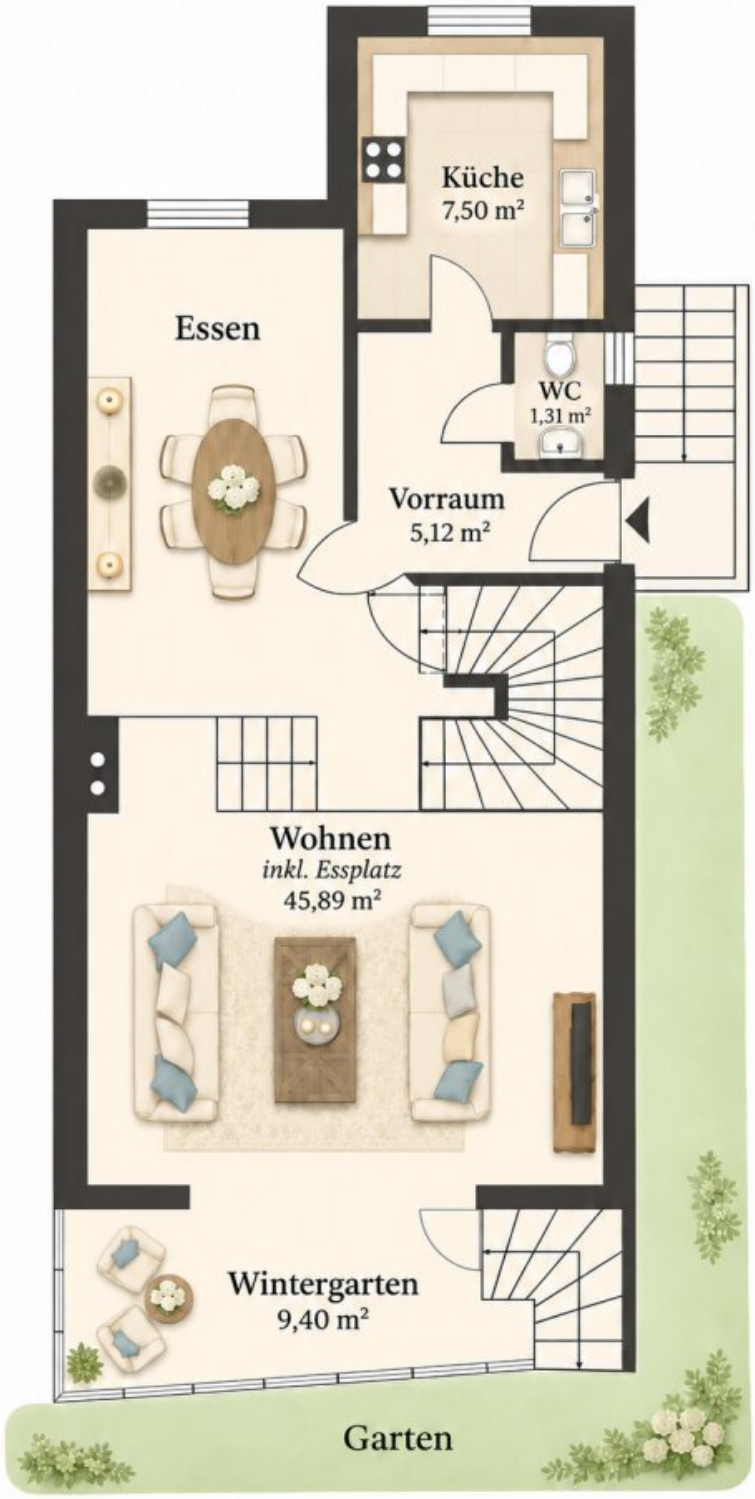






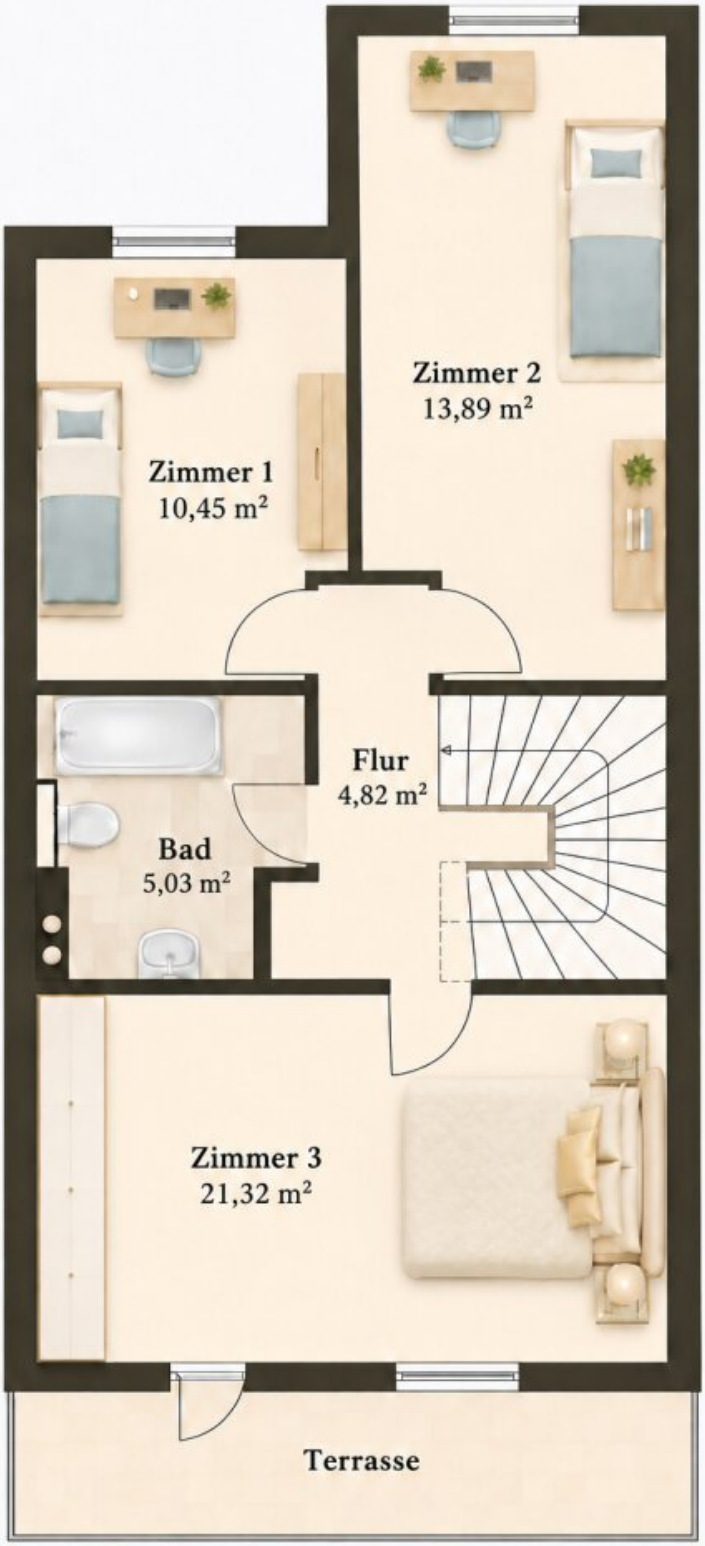
GRUNDRISS

Erdgeschoss



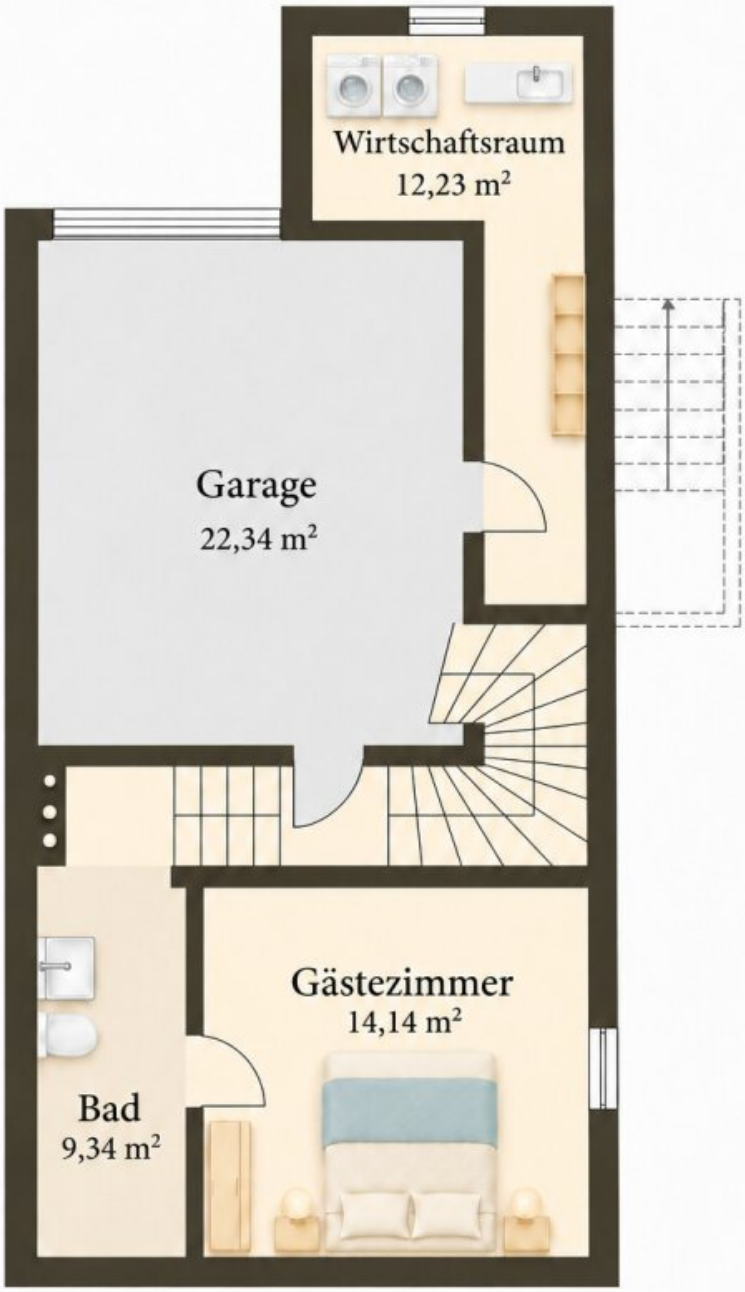
GRUNDRISS

1. Stock



GRUNDRISS

Kellergeschoss

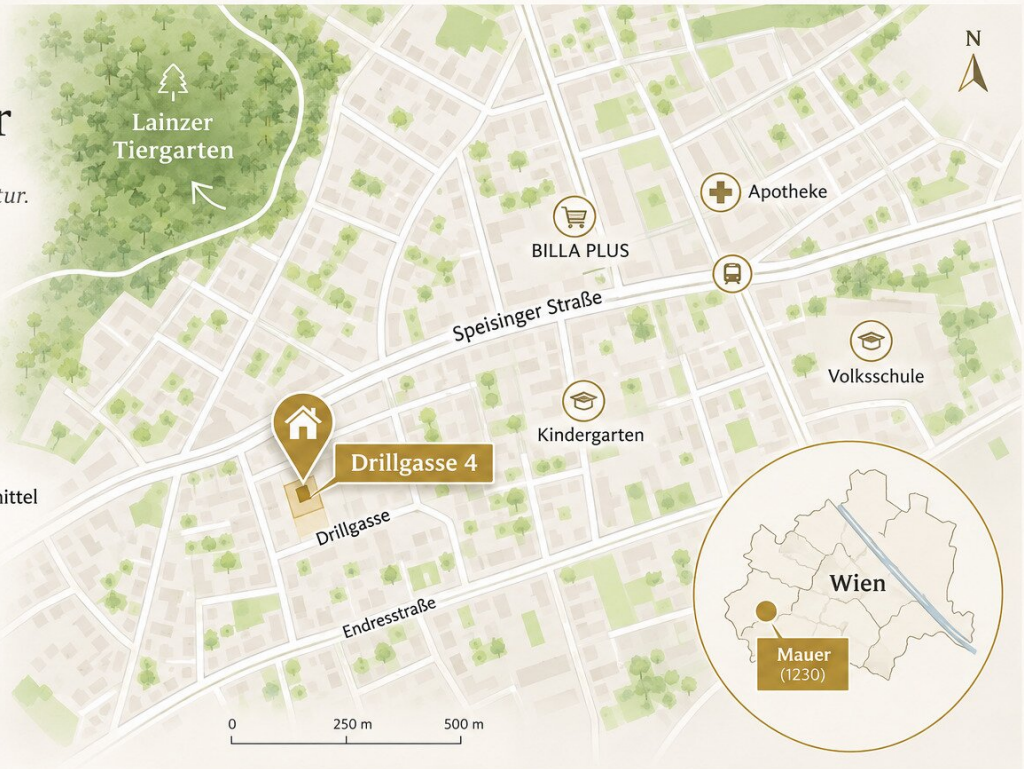


LAGEPLAN

Wien-Mauer

Ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur.

- **Nahversorgung** ca. 650 m
- **Kindergarten** ca. 600 m
- **Volksschule** ca. 900 m
- **Öffentliche Verkehrsmittel** (Bus, Straßenbahn) ca. 700 m
- **Lainzer Tiergarten** ca. 2,5 km
- **Ärzte & Apotheke** ca. 750 m



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Viel Platz für die Familie, ein außergewöhnliches Wohngefühl und ein Garten, der Freude macht statt Arbeit.

In einer begehrten Wohnlage von Wien-Mauer, eingebettet in eine ruhige Seitengasse, erwartet Sie eine attraktive Doppelhaushälfte, die großzügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität, stilvoller Ausstattung und einem angenehmen Maß an Privatsphäre verbindet.

Auf rund **160 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein individuelles Wohnkonzept, das Offenheit und Behaglichkeit harmonisch vereint. **Unterschiedliche Wohnebenen**, großzügige Raumhöhen und weitläufige Fensterflächen schaffen ein **außergewöhnliches Raumgefühl** mit viel Licht und angenehmer Weite.

Das ursprünglich um 1996 errichtete Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und überzeugt heute durch eine gelungene Kombination aus besonderer Architektur, zeitgemäßem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Highlights auf einen Blick

- **Begehrte, ruhige Wohnlage in Wien-Mauer**
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- **Ca. 160 m² Wohnfläche** und ca. 190 m² Gesamtnutzfläche
- Ca. 237 m² Grundstücksfläche
- **VIER SCHLAFZIMMER (2 Bäder)**
- Offenes, großzügiges Wohngefühl mit beeindruckenden Raumhöhen
- **Kompakter, geschützter Eigengarten – viel Erholung bei wenig Pflegeaufwand**
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Großzügige Terrasse mit direktem Zugang vom Hauptschlafzimmer

- Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch an heißen Sommertagen
- Hochwertige Ausstattung mit Parkett und italienischem Feinsteinzeug
- Moderne Einbauküche
- **Großer, begehbarer Dachboden mit ca. 50 m² Bodenfläche** als zusätzlicher Stauraum
- Untergeschoss mit Gästebereich, Badezimmer, Wirtschaftsraum und weiteren Nutzungsmöglichkeiten
- Garage mit direktem Hauszugang und zusätzlicher PKW-Stellplatz
- Alarmanlage, automatische Gartenbewässerung und Außenbeleuchtung
- Laufend durchgeführte Modernisierungen

Platz für das Leben – und für alle, die dazugehören

Ob lebendiger Familienalltag, gemeinsames Kochen, gemütliche Abende oder der Wunsch nach einem persönlichen Rückzugsort – dieses Haus bietet Raum für unterschiedlichste Lebenssituationen.

Drei Schlafzimmer in den regulären Wohnebenen schaffen ausreichend Platz für Eltern, Kinder oder ein Homeoffice.

Ein zusätzliches Gästezimmer im Untergeschoss, ausgestattet mit Fenster und eigenem Badezimmer, bietet einen angenehm separierten Bereich für Besucher, erwachsene Kinder oder Familienmitglieder, die sich mehr Privatsphäre wünschen.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die besondere Architektur mit unterschiedlichen Ebenen verleiht ihm Großzügigkeit und Individualität, ohne auf eine behagliche Atmosphäre zu verzichten.

Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen das offene Wohngefühl.

Der Wintergarten ergänzt das Raumangebot um einen hellen Lieblingsplatz, der sich zu jeder Jahreszeit vielseitig nutzen lässt.

Eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang vom Hauptschlafzimmer bietet darüber hinaus einen privaten Bereich unter freiem Himmel.

Ein eigener Garten – genießen statt ständig arbeiten

Ein Garten bedeutet Lebensqualität. Besonders dann, wenn er ausreichend Platz zum Entspannen bietet, ohne jedes Wochenende aufwendige Gartenarbeit zu verlangen.

Der kompakte, geschmackvoll gestaltete Außenbereich dieser Immobilie vereint genau diese Vorzüge.

Eine hohe, immergrüne Zypressenhecke schafft angenehme Privatsphäre und schützt vor neugierigen Blicken. Die Kombination aus Naturstein und modernen Terrassendielen verleiht dem Garten ein stilvolles Erscheinungsbild.

Dank automatischer Bewässerung und stimmungsvoller Gartenbeleuchtung lässt sich der Außenbereich besonders unkompliziert genießen.

Ein idealer Platz für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Nachmittage oder gemütliche Sommerabende – mit überschaubarem Pflegeaufwand.

Wohnkomfort, der den Unterschied macht

Neben der großzügigen Raumgestaltung bietet das Haus zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnalltag besonders angenehm machen.

An heißen Sommertagen sorgt die vorhandene **Klimaanlage** für zusätzlichen Komfort und angenehme Temperaturen.

Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während italienisches Feinsteinzeug in Küche, Badezimmern, Sanitärbereichen und Vorraum elegante Akzente setzt.

Die moderne Einbauküche verbindet Funktionalität mit ansprechendem Design und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Eine umfassende Alarmanlage ergänzt die technische Ausstattung.

Auch an praktische Details wurde gedacht: Im Untergeschoss befinden sich neben dem Gästezimmer und dem Badezimmer ein separater Wirtschaftsraum sowie weitere vielseitig nutzbare Bereiche, darunter ein kleiner Wellnessbereich.

Ein besonderes Plus ist der **große, begehbare Dachboden mit rund 50 m² Bodenfläche**, der großzügige Staumöglichkeiten für all jene Dinge bietet, die man nicht täglich benötigt.

Weitere geschickt integrierte Abstellflächen schaffen zusätzlichen Platz.

Die Garage mit direktem Zugang zum Haus sowie ein weiterer PKW-Stellplatz sorgen für komfortables Parken.

Kontinuierlich modernisiert

Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet und an zeitgemäße Wohnansprüche angepasst.

Zu den Modernisierungen zählen unter anderem:

- Erneuerung der Heiztechnik
- Errichtung des Wintergartens
- Gestaltung der großzügigen Terrasse beim Hauptschlafzimmer
- Fassadenarbeiten und Innenanstrich
- Ausbau und Gestaltung des Gästebereichs im Untergeschoss
- Gestaltung und technische Ausstattung des Gartenbereichs

Die laufenden Investitionen unterstreichen den hohen Stellenwert, der dem Erhalt und der Weiterentwicklung dieser Immobilie beigemessen wurde.

Wien-Mauer – eine Wohnlage mit besonderer Lebensqualität

Ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein – genau diese Kombination macht Wien-Mauer so attraktiv.

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohngegend des 23. Wiener Gemeindebezirks, die durch ihren angenehmen Wohncharakter und die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsgebieten überzeugt.

Die gute öffentliche Verkehrsanbindung erleichtert die Wege in andere Teile Wiens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Auch die Nähe zum Wienerwald und zu den beliebten Naherholungsgebieten im Süden Wiens trägt zur besonderen Lebensqualität bei.

Hier lässt sich die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels genießen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
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