FAMILIENHAUS IN MAUER! Garten, Terrasse & Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26650

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roißgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	256,00 m²
Keller:	30,00 m²
Gesamtmiete	2.450,00 €
Kaltmiete (netto)	2.450,00 €
Kaltmiete	2.450,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann



























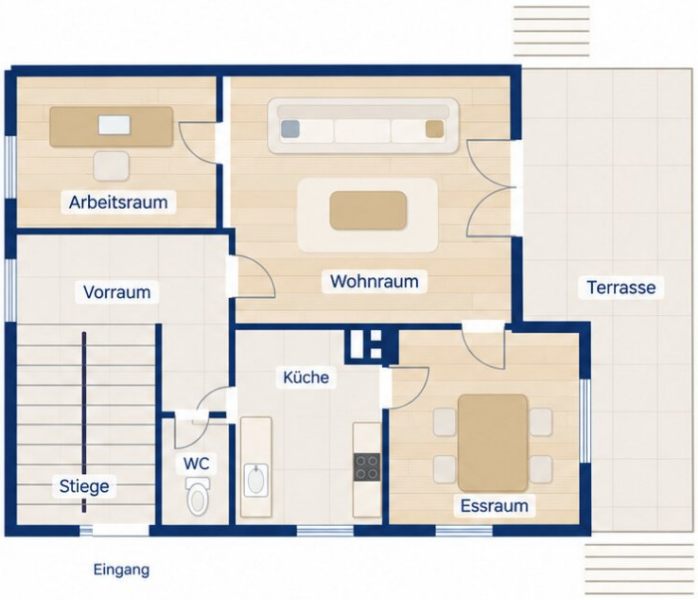




ERD-GESCHOSS

Wohnen & Alltag

PLANSTAND
Historische Originalvorlage



Einheitliche Darstellung aller vier Ebenen

01 / 04

RAUMAUFTEILUNG

1. Vorraum / Stiege
2. Arbeitsraum
3. Wohnraum
4. Separate Küche
5. Essraum
6. WC
7. Terrasse

Einrichtungsvorschlag.
Raumaufteilung nach Originalplan.

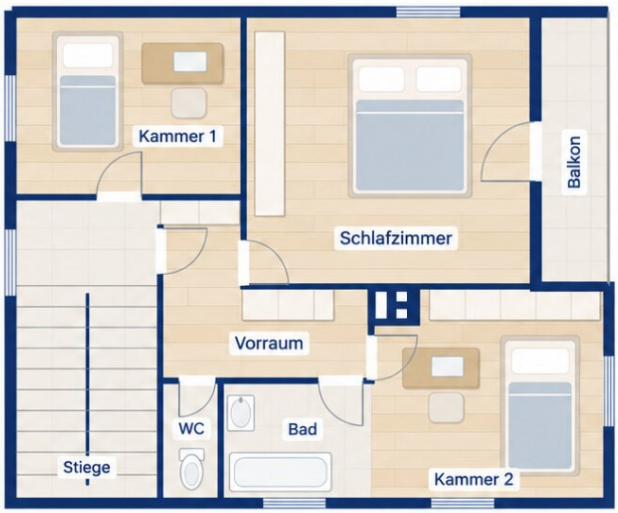
Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung - nicht maßstabsgetreu.

Planbasis: bereitgestellter historischer Originalplan. Abgleich mit dem heutigen Bestand erforderlich.

1. STOCK

Schlafen & Rückzug

PLANSTAND
Historische Originalvorlage



Einheitliche Darstellung aller vier Ebenen

02 / 04

RAUMAUFTEILUNG

1. Vorraum / Stiege
2. Schlafzimmer
3. Kammer 1
4. Kammer 2
5. Bad
6. Separates WC
7. Balkon

Einrichtungsvorschlag.
Raumbezeichnungen nach Originalplan.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung - nicht maßstabsgetreu.

Planbasis: bereitgestellter historischer Originalplan.
Abgleich mit dem heutigen Bestand erforderlich.

ZELLMANN IMMOBILIEN

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

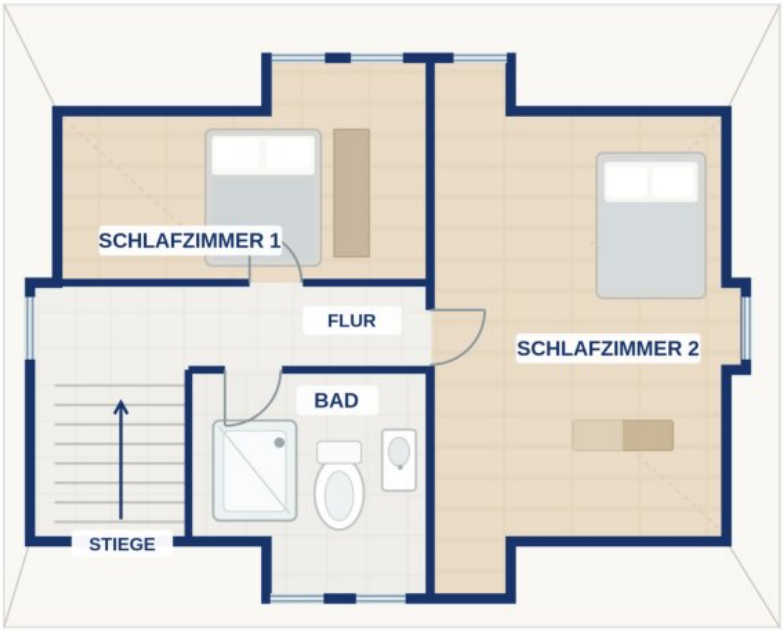
GRUNDRISS

Roißgasse 20 | 1230 Wien

EINFAMILIENHAUS
DACHGESCHOSS

DACHGESCHOSS

ZWEI GETRENNT BEGEHBARE SCHLAFZIMMER + BAD



Beide Schlafzimmer sind über den gemeinsamen Flur zugänglich.

Raumaufteilung nach aktueller Objektangabe. Die schematisch ergänzten Türen und Trennwände sind mit dem Bestand abzugleichen.

DACHGESCHOSS

Zwei separat zugängliche Schlafzimmer und ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC.

RAUMAUFTEILUNG

1. Stiege / Flur
2. Schlafzimmer 1
3. Schlafzimmer 2
4. Badezimmer mit Dusche & WC

HIGHLIGHTS

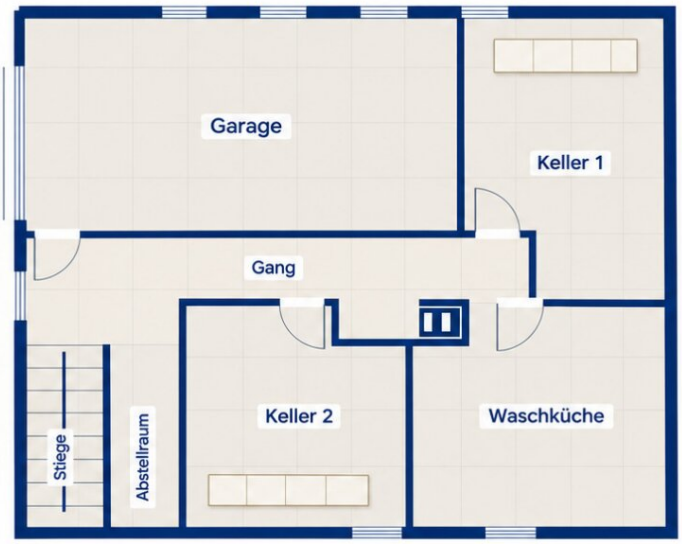
- ✓ Beide Schlafzimmer direkt vom Flur aus begehbar
- ✓ Eigenes Badezimmer im Dachgeschoss
- ✓ Dachschrägen und praktische Raumaufteilung

Hinweis: Schematische, nicht maßstabsgetreue Vermarktungsdarstellung. Möblierung dient ausschließlich der Veranschaulichung. Dachgeschossnutzung, Raumgeometrie und bau- bzw. nutzungsrechtlicher Status sind anhand des tatsächlichen Bestands zu prüfen.

KELLER

Garage & Nebenräume

PLANSTAND
Historische
Originalvorlage



Einheitliche Darstellung
aller vier Ebenen

04 / 04

RAUMAUFTEILUNG

1. Stiege / Gang
2. Garage
3. Keller 1
4. Keller 2
5. Waschküche
6. Abstellraum

Nutzungen gemäß Originalplan.
Nebenflächen separat dargestellt.

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung -
nicht maßstabsgetreu.

Planbasis: bereitgestellter historischer Originalplan.
Abgleich mit dem heutigen Bestand erforderlich.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause für die ganze Familie – großzügiges Wohnen mit Garten, Terrasse und viel Freiraum in Mauer

Ein eigenes Haus, ein Garten zum Spielen und Entspannen und genügend Raum für jedes Familienmitglied: Dieses Einfamilienhaus in Wien-Mauer bietet ein vielseitiges Zuhause mit großzügigem Platzangebot auf mehreren Ebenen.

Besonders die **klare Trennung zwischen gemeinsamen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen** macht das Haus für Familien interessant. Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, mehrere Schlafräume sowie zwei Badezimmer ermöglichen einen gut organisierten Familienalltag.

Der eigene Garten, die Terrasse, ein Balkon und die Garage ergänzen das Raumangebot. Das Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und WC.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Immobilie:** Einfamilienhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- **Wohnfläche:** ca. 200 m² ausgewiesen; Flächenabgleich des Dachgeschosses erforderlich
- **Grundstück:** ca. 456 m²
- **Garten:** ca. 256 m² mit gewachsener Bepflanzung
- **Raumangebot:** Wohnraum, Esszimmer, Arbeitsraum und mehrere Schlaf- und Nebenräume
- **Dachgeschoss:** zwei zusätzliche Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche und WC
- **Sanitärräume:** insgesamt zwei Badezimmer und drei WCs

- **Außenflächen:** Terrasse und Balkon mit ca. 4 m²
- **Nebenflächen:** Garage mit ca. 25 m² und Kellerflächen mit ca. 30 m²
- **Heizung:** Gasheizung, ergänzt durch elektrische Infrarotheizung
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

Ein Haus, das mit dem Familienalltag mitdenkt

Familien brauchen unterschiedliche Räume für unterschiedliche Lebenssituationen. Während im Erdgeschoss das gemeinsame Wohnen, Kochen und Essen im Mittelpunkt steht, bieten die oberen Ebenen Platz zum Schlafen, Lernen und Zurückziehen.

Die vorhandenen Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – etwa für Kinder verschiedener Altersgruppen, ein Homeoffice oder einen separaten Gästebereich. Gerade die Verteilung der Schlafräume auf Ober- und Dachgeschoss schafft zusätzliche Privatsphäre.

Zwei Badezimmer und drei WCs sind ein praktischer Vorteil, wenn morgens mehrere Familienmitglieder gleichzeitig in den Tag starten.

DIE GESCHOSSÜBERSICHT – ALLE VIER EBENEN IM DETAIL

Die Raumaufteilung bietet eine nachvollziehbare Gliederung des Hauses: gemeinsames Familienleben im Erdgeschoss, private Wohn- und Schlafbereiche in den oberen Ebenen sowie funktionelle Nebenräume im Keller.

ERDGESCHOSS – WOHNEN, KOCHEN UND GEMEINSAM LEBEN

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Die verschiedenen Aufenthaltsbereiche sind räumlich voneinander getrennt und bieten damit gute Voraussetzungen für den abwechslungsreichen Alltag.

- **Vorraum mit Stiegenaufgang:** zentraler Erschließungsbereich
- **Wohnzimmer:** gemeinsamer Aufenthaltsbereich mit Zugang zur Terrasse

- **Separates Esszimmer:** Platz für Familienmahlzeiten und gemeinsame Stunden
- **Eingerichtete Küche:** eigenständiger Küchenbereich mit Fenster
- **Arbeitszimmer:** ideal als Homeoffice, Lernbereich oder flexibel nutzbarer zusätzlicher Raum
- **Separates WC:** praktisch für Familie und Gäste
- **Terrasse:** direkt an den Wohnbereich angeschlossen

Besonders angenehm ist die Verbindung der Wohnbereiche mit der Terrasse. So lässt sich das gemeinsame Familienleben bei schönem Wetter unkompliziert ins Freie erweitern.

1. STOCK – SCHLAFEN, LERNEN UND RÜCKZUG

Der erste Stock bietet einen eigenständigen privaten Bereich. Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich entsprechend ihrer Größe und Ausstattung beispielsweise zum Lernen, Arbeiten oder als persönliche Rückzugsräume nutzen lassen.

- **Schlafzimmer 1:** großzügiger privater Schlafbereich
- **Schlafzimmer 2:** zusätzlicher flexibel nutzbarer Raum
- **Schlafzimmer 3:** weiterer Raum für individuelle Bedürfnisse
- **Badezimmer:** eigener Sanitärbereich auf dieser Ebene
- **Separates WC:** unabhängig vom Badezimmer benutzbar
- **Vorraum und Stiege:** Verbindung der einzelnen Räume

- **Balkon:** zusätzlicher Außenbereich mit ca. 4 m²

DACHGESCHOSS – ZWEI SCHLAFZIMMER MIT EIGENEM DUSCHBAD

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um **zwei tatsächlich vorhandene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC**.

- **Schlafzimmer 1:** privater Schlaf- oder Rückzugsbereich
- **Schlafzimmer 2:** weiteres Schlafzimmer
- **Badezimmer:** ausgestattet mit Dusche und WC
- **Stiegenaufgang:** Verbindung zu den unteren Ebenen

Damit bietet diese Ebene zusätzliche Möglichkeiten für eine familiengerechte Raumverteilung. Die baurechtliche Widmung und Anrechenbarkeit der Dachgeschossräume als Wohnfläche sind noch abschließend abzuklären.

KELLER – GARAGE, WASCHKÜCHE UND PRAKTISCHE STAUFLÄCHEN

Im Kellergeschoss befinden sich verschiedene Nebenräume, die den Alltag mit mehreren Familienmitgliedern erleichtern und zusätzlichen Stauraum schaffen.

- **Garage:** geschützter Abstellplatz für ein Fahrzeug
- **Kellerraum 1:** zusätzliche Abstellmöglichkeiten
- **Kellerraum 2:** weiterer Stauraum
- **Waschküche:** separater Bereich für die Wäschepflege

- **Abstellraum:** ergänzende Lagerfläche

- **Stiege und Gang:** interne Erschließung der Kellerräume

Ob Fahrräder, Sportausrüstung, Vorräte oder saisonale Gegenstände: Die Nebenflächen helfen dabei, die eigentlichen Wohnräume frei und übersichtlich zu halten.

GARTEN, TERRASSE UND BALKON – FREIRAUM FÜR DIE GANZE FAMILIE

Der rund 256 m² große Garten ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Hauses. Die gewachsene Bepflanzung verleiht ihm einen eingelebten Charakter und bietet Raum für unterschiedlichste Gartenideen.

Für Kinder entstehen Möglichkeiten zum Spielen im Freien, während Erwachsene den Garten als Ort der Erholung nutzen können. Die Terrasse eignet sich für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Stunden im Freien. Der zusätzliche Balkon im Obergeschoss ergänzt das Angebot.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – FAMILIENLEBEN IN WIEN-MAUER

Mauer zählt zu den gewachsenen Wohngebieten im Süden Wiens. Die Verbindung aus Wohnhäusern, Grünräumen, Weingärten und dem typischen Charakter des südwestlichen 23. Bezirks schafft ein angenehmes Umfeld für Familien, die im Stadtgebiet wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Natur schätzen.

Ein besonderer Vorteil ist die familienrelevante Infrastruktur. Ein Kindergarten befindet sich in rund 250 m Luftlinie, eine Schule in etwa 750 m. Für die tägliche Nahversorgung steht ein Supermarkt in rund 400 m Entfernung zur Verfügung. Auch eine Bäckerei, Arztpraxen und eine Apotheke befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch Bus- und Straßenbahnverbindungen gegeben. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen in etwa 225 m beziehungsweise 275 m Luftlinie. Damit bestehen Möglichkeiten, den Alltag auch ohne ausschließliche Nutzung eines Autos zu organisieren.

Für Freizeit und Erholung bieten sich unter anderem der Maurer Wald, der Pappelteich und der Georgenberg an. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Ausflüge ins Grüne lassen sich so gut in das Familienleben integrieren. Die genannten Entfernungen sind ungefähre Luftlinienangaben.

UNSER RESÜMEE

Ein vielseitiges Einfamilienhaus für Familien, die **Platz, einen eigenen Garten und eine klare Trennung zwischen gemeinsamem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen** suchen. Die zusätzlichen Schlafzimmer im Dachgeschoss, zwei Badezimmer, drei WCs und die praktischen Nebenflächen schaffen gute Voraussetzungen für einen abwechslungsreichen Familienalltag in Mauer.

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <3.250m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap