Klein, fein & clever investiert – saniertes Anlegerjuwel mit sonnigem Balkon in Wien-Mauer! | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26666

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	61,92 €
USt.:	6,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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








ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Sonnige Aussichten für Anleger – 2023 sanierte Wohnung mit Südostbalkon in Mauer

In einer angenehm ruhigen, grünen Wohnlage von Wien-Mauer präsentiert sich diese **2023 umfassend sanierte Einzimmerwohnung** als interessante Möglichkeit zur langfristigen Immobilienveranlagung. Rund 36 m² Wohnfläche, ein etwa 8 m² großer Südostbalkon und ein schöner Grünblick verbinden ein kompaktes Raumkonzept mit spürbarer Wohnqualität. Die Wohnung ist bereits vermietet und wird ausdrücklich **im vermieteten Zustand** zum Kauf angeboten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Wien-Mauer, ruhig gelegen und von viel Grün umgeben
- **Wohnfläche:** ca. 36 m² im 1. Dachgeschoss
- **Sanierung:** 2023 umfassend saniert und neu ausgestattet
- **Freifläche:** ca. 8 m² Südostbalkon mit Grünblick
- **Raumkonzept:** Wohn-/Schlafbereich mit offener Küche, Badezimmer und separates WC
- **Ausstattung:** Einbauküche samt Geräten, Parkett- und Fliesenböden, Gas-Kombitherme
- **Stauraum:** Kellerabteil mit ca. 3 m²
- **Vermietung:** bestehendes, bis 30. November 2028 befristetes Mietverhältnis

Lage – Wien-Mauer von seiner entspannten Seite

Mauer zählt zu den besonders geschätzten Wohnlagen im südwestlichen Wien. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, begrünten Straßen und einer angenehmen Distanz zur Hektik des Stadtlebens. Zugleich sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Gastronomie sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen gut erreichbar.

Die traditionelle Maurer Heurigenkultur, Spazierwege und die Nähe zu den Erholungsgebieten des Wienerwalds ergänzen die städtische Infrastruktur um einen besonderen Freizeitwert. Gerade die Verbindung aus Ruhe, Grün und guter Nahversorgung macht diesen Standort nachhaltig attraktiv.

Objektbeschreibung & Raumstruktur

Die Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt mit einer ebenso übersichtlichen wie gut nutzbaren Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der großzügig wirkende Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küchenzone. Ein Vorraum, das Badezimmer mit Badewanne sowie ein separat angeordnetes WC vervollständigen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist der rund 8 m² große **Südostbalkon**. Er schafft zusätzlichen Freiraum, bietet angenehme Morgen- und Vormittagssonne und öffnet den Blick auf die umgebende Begrünung. Für eine Wohnung dieser Größenordnung ist diese Freifläche ein wertvoller Zugewinn an Lebensqualität. Ein Kellerabteil mit etwa 3 m² bietet ergänzenden Stauraum.

Ausstattung & Technik – umfassend saniert 2023

Ein wesentlicher Vorzug dieser Immobilie ist die **umfassende Sanierung im Jahr 2023**. Vor Beginn des aktuellen Mietverhältnisses wurde die Wohnung renoviert und zeitgemäß ausgestattet. Die bereitgestellten Aufnahmen veranschaulichen den sanierten Zustand und vermitteln einen guten Eindruck vom freundlichen Wohnambiente.

Zur Ausstattung gehören Parkett- und Fliesenböden, eine Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine im Zuge der Renovierung neu eingebaute Gas-Kombitherme. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet; das WC liegt separat. Die Kombination aus saniertem Zustand, funktionalem Grundriss und eigenem Balkon bietet eine überzeugende Grundlage für die langfristige Vermietbarkeit.

Bestehende Vermietung – klarer Fokus auf Anleger

Die Wohnung wird **ausschließlich mit aufrechtem Mietverhältnis** veräußert. Der vorliegende Mietvertrag begann am 1. Dezember 2023 und wurde auf fünf Jahre, somit bis zum **30. November 2028**, befristet abgeschlossen. Gesetzliche und vertragliche Kündigungsrechte

bleiben davon unberührt. Eine kurzfristig bestandsfreie Übergabe ist nicht Bestandteil dieses Angebots.

Unser Resümee

Eine 2023 umfassend sanierte Eigentumswohnung in einer ruhigen Grünlage von Wien-Mauer, ergänzt um einen für diese Wohnungsgröße bemerkenswerten Südostbalkon und ein bereits bestehendes Mietverhältnis. Wer eine kompakte Wohnimmobilie mit klarer Anlegerausrichtung in einer beliebten Wiener Wohngegend sucht, findet hier ein stimmiges Gesamtpaket mit langfristiger Perspektive.

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

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 <2.000m
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

Bank <500m
Geldautomat <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