Kompakt, modern, Mauer – 3 Zimmer mit starkem Grundriss | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26667

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 161,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	84,46 €
USt.:	8,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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














ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN



Objektbeschreibung

MAUER VON SEINER RUHIGEN SEITE – MODERN SANIERTE 3-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT OFFENEM WOHNKONZEPT

Mitten in Mauer und dennoch angenehm ruhig präsentiert sich diese rund **63 m² große 3-Zimmer-Wohnung** als durchdachtes Zuhause mit zeitgemäßem Wohngefühl. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Wohnhauses aus den 1960er-Jahren und wurde im Jahr 2023 umfassend modernisiert.

Der Mittelpunkt ist der großzügig angelegte **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Zwei weitere, separat nutzbare Zimmer schaffen jene Flexibilität, die im Alltag besonders wertvoll ist – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Eine Wohnung für Menschen, die einen modernen Grundriss und eine ruhige Wohnlage schätzen und gleichzeitig auf die gewachsene Infrastruktur von Wien-Mauer nicht verzichten möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 63 m²
- **Zimmer:** 3
- **Lage im Haus:** 2. Stock / Dachgeschoss
- **Lift:** nicht vorhanden
- **Sanierung:** umfassend im Jahr 2023
- **Wohnkonzept:** offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- **Weitere Zimmer:** 2 separat nutzbare Räume
- **Bad:** 1

- **WC:** separat
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **Kellerabteil:** ca. 6 m²
- **Freifläche:** keine private Freifläche

OFFEN WOHNEN – KLAR GEGLIEDERT

Der Grundriss nutzt die vorhandene Fläche ausgesprochen sinnvoll. Vom Vorzimmer aus erschließt sich die Wohnung klar und nachvollziehbar, während sich der Wohnbereich großzügig öffnet.

Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über und bilden gemeinsam den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Gerade diese Offenheit verleiht den rund 63 m² ein angenehmes Raumgefühl und schafft Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen.

Die beiden zusätzlichen Zimmer liegen davon räumlich gut getrennt und können individuell genutzt werden. Damit eignet sich die Raumaufteilung gleichermaßen für Paare, eine kleine Familie oder die Kombination aus **Wohnen und Homeoffice**.

DER GRUNDRISS – ALLTAGSTAUGLICH UND FLEXIBEL

Die Wohnung gliedert sich in einen zentralen Eingangs- und Vorzimmerbereich, einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie zwei weitere separat begehbare Zimmer. Badezimmer und WC sind voneinander getrennt.

Besonders angenehm ist die klare Trennung zwischen den gemeinschaftlichen Wohnbereichen und den privaten Rückzugsräumen. Dadurch funktioniert die Wohnung trotz ihrer kompakten Gesamtfläche auch für unterschiedliche Lebenssituationen ausgesprochen gut.

Die dargestellte Grundrissgrafik dient der besseren Orientierung und ist als schematische Darstellung zu verstehen.

SANIERUNG & AUSSTATTUNG

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden insbesondere **Küche, Badezimmer und WC** erneuert beziehungsweise neu gestaltet. Auch Böden, Oberflächen und weitere Ausstattungsbereiche wurden modernisiert.

Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes Gesamtbild, das keinen klassischen Sanierungscharakter mehr vermittelt und einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

- moderne offene Küche
- modernisiertes Badezimmer
- separates WC
- zeitgemäße Boden- und Oberflächengestaltung
- Gas-Etagenheizung

NEBENFLÄCHEN & WISSENSWERTES

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil mit ca. 6 m²**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Eine private Terrasse oder ein Balkon gehören nicht zur Wohnung. Ebenso ist im Gebäude kein Lift vorhanden. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock beziehungsweise Dachgeschoss – ein Punkt, der bei der persönlichen Wohnentscheidung bewusst berücksichtigt werden sollte.

LAUFENDE KOSTEN

- **Monatliche Vorschreibung laut vorliegenden Unterlagen:** € 145,14
- **Betriebskosten:** € 84,46
- **Reparaturrücklage:** € 52,23
- **Umsatzsteuer:** € 8,45

Die angeführten Beträge entsprechen dem derzeit vorliegenden Unterlagenstand und können sich aufgrund späterer Vorschreibungen oder Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft verändern.

MAUER – GRÜN, GEWACHSEN UND GUT ANGEBUNDEN

Mauer gehört zu jenen Wohngegenden im Süden Wiens, die ihren eigenständigen Charakter bewahrt haben. Gründerzeitliche Strukturen, Einfamilienhäuser, Weinberge, Heurige und viel Grün prägen das Umfeld ebenso wie eine sehr gute Versorgung für den täglichen Bedarf.

Geschäfte, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Einkaufszentrum Riverside ist gut erreichbar. Gleichzeitig bieten die Weinberge, der Bereich rund um den Pappelteich und die umliegenden Naherholungsgebiete zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Bewegung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist insbesondere durch die **Straßenbahnlinie 60**, mehrere Busverbindungen sowie die Verbindung zur Schnellbahn gut gegeben. Damit lässt sich die ruhige Wohnlage angenehm mit einer guten Erreichbarkeit innerhalb Wiens verbinden.

UNSER RESÜMEE

Eine kompakte und dennoch vollwertige 3-Zimmer-Wohnung mit einem **überzeugenden, zeitgemäßen Grundriss**, modernisiertem Zustand und einer ruhigen Lage in Mauer.

Besonders der offene Wohnbereich und die zwei separat nutzbaren Zimmer machen die Wohnung flexibel. Gleichzeitig werden die objektiven Rahmenbedingungen – Dachgeschoss ohne Lift und keine private Freifläche – transparent dargestellt.

Wer modernes Wohnen, eine klare Raumaufteilung und das besondere Umfeld von Wien-Mauer sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit zu einem Kaufpreis von **€ 250.000,–**.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilienentscheidung besteht aus weit mehr als einer Besichtigung. Deshalb begleiten wir Sie persönlich und transparent durch den gesamten Ablauf – von der ersten Anfrage über die Bereitstellung und Erklärung der Unterlagen bis zur Kaufvertragsabwicklung und Übergabe.

Auch bei der Übergabe unterstützen wir Sie umfassend. Dazu gehören unter anderem ein sorgfältiges Übergabeprotokoll, die fotografische Dokumentation sowie – soweit erforderlich – die organisatorische Unterstützung bei Ummeldungen von Energieversorgern, Hausverwaltung

und weiteren Stellen.

Unser Anspruch ist einfach: **Sie sollen während des gesamten Immobilienkaufs gut informiert sein und jederzeit wissen, was der nächste Schritt ist.**

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen des Auftraggebers beziehungsweise Dritter zusammengestellt. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann keine Gewähr übernommen werden. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Beim angegebenen Kaufpreis handelt es sich um einen Richtpreis. ZELLMANN IMMOBILIEN ist bei diesem Objekt als Doppelmakler tätig. Darüber hinaus wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber aufgrund einer ständigen Geschäftsbeziehung hingewiesen.

Pläne und Grundrissdarstellungen dienen der Veranschaulichung und können schematisch beziehungsweise nicht maßstabgetreu dargestellt sein. Maßangaben und Flächen sind anhand der Originalunterlagen zu prüfen.

Transparenz bei Text- und Bildmaterial – Einsatz künstlicher Intelligenz

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für den betreffenden Gebäudeteil liegt ein Energieausweis vor. Dieser weist einen **HWB von 161,5 kWh/m²a** sowie einen **fGEE von 2,90** aus. Der vorliegende Energieausweis wurde am 26.11.2024 erstellt und ist laut Unterlagen bis 26.11.2034 gültig.

Die ausgewiesenen Energiekennzahlen beruhen auf normierten Berechnungsverfahren und stellen keinen individuell tatsächlich gemessenen Energieverbrauch dar.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für Fragen zur Immobilie, zu den vorhandenen Unterlagen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen **Christian Zellmann** gerne persönlich zur Verfügung.

Telefon: +43 699 15 15 22 00

E-Mail: office@zellmann.at

ZELLMANN IMMOBILIEN – Vertrauen. Service. Qualität.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap