Poolgarten & 701 m² Grund! Familienhaus mit Charakter in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26683

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	171,61 m²
Nutzfläche:	220,51 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	43,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 189,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

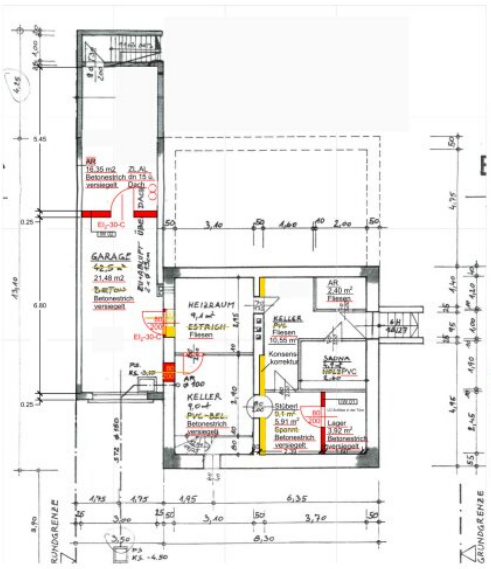

ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

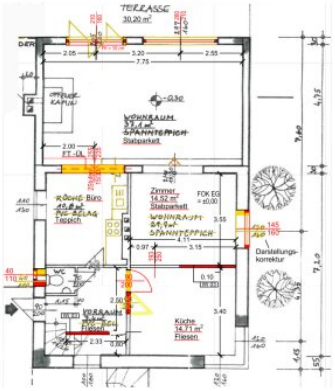

ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN

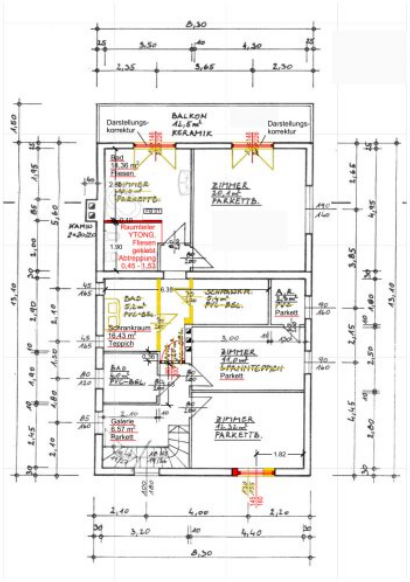

ZELLMANN
IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.
ZELLMANN
IMMOBILIEN



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

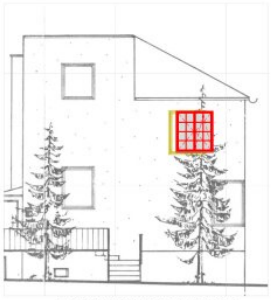


OBERGESCHOSS

Bestand
Abbruch
Neu



ANSICHT OST



ANSICHT WEST

FB01 Fussbodenaufbau Bad OG :

1,0 cm Fliesen geklebt
Abdichtung gem.ÖN
Estrich Bestand
Folie
FT Decke Bestand
Putz Bestand

FB02 Fussbodenaufbau Bestand OG

1,0 cm Belag (Parkett, Teppich, PVC)
Estrich Bestand
Folie
FT Decke Bestand
Putz Bestand

FB03 Fussbodenaufbau Bestand EG

1,0 cm Belag (Parkett, Teppich, PVC)
Estrich Bestand
Folie
Isolierung Bestand
U-Beton Bestand
Rollierung Bestand
U-Beton Bestand

IW01 INNENWAND 15 cm :

2,5 cm INNENPUTZ
10,0 cm ZIEGELMAUERWERK
2,5 cm INNENPUTZ

U -Wert Fenster: 1,4 W/m²K

IW02 INNENWAND :

1,5 cm INNENPUTZ
20,0-30,0 cm ZIEGELMAUERWERK
1,5 cm INNENPUTZ

IW03 INNENWAND Trockenbau :

1,25 cm GKB-PLATTE
8,00 cm STÄNDERWAND
dzw. WD
1,25 cm GKB-PLATTE

Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter – großzügiges Familienhaus und privater Poolgarten in Wien-Mauer

In der grünen Wohnlage von Wien-Mauer verbindet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 ein großzügiges Raumangebot mit der unverwechselbaren Ausstrahlung gewachsener Architektur. Das Besondere liegt auch im Außenbereich: Ein weitläufiger Garten mit Pool, gewachsenem Baumbestand und Gartenhaus schafft einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auf einem 701 m² großen Grundstück stehen rund 171,61 m² Wohnfläche und 6,5 Zimmer zur Verfügung. Charaktervolle Bestandsdetails treffen auf eine vielseitige Raumstruktur – eine attraktive Ausgangsbasis für Menschen, die ein Haus mit Persönlichkeit suchen und ihre eigenen Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen verwirklichen möchten.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage von Wien-Mauer
- **Grundstück:** 701 m² mit Pool, Gartenhaus und gewachsenem Baumbestand
- **Wohnfläche:** ca. 171,61 m² auf Erd- und Obergeschoss
- **Raumangebot:** 6,5 Zimmer, zwei Badezimmer und drei WCs
- **Freiflächen:** Terrasse mit ca. 30,20 m² und Balkon mit ca. 12,50 m²
- **Zusatzflächen:** Kellergeschoss mit Nebenräumen und alter Saunabereich
- **Parken:** Garage und weitere Pkw-Stellmöglichkeiten
- **Charakter:** Baujahr 1937, klassische Holzdetails, Fischgrätparkett und Kamin

- **Perspektive:** Gestaltungsspielraum für zeitgemäße Modernisierung

Großzügiges Wohnen mit direktem Gartenbezug

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich. Fischgrätparkett, ein Kamin und die Verbindung zum Essbereich schaffen ein wohnliches Ambiente mit klassischer Eleganz. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne; über die Terrasse wird der Garten unmittelbar in den Alltag einbezogen.

Ob gemeinsames Familienleben, Gäste oder ein ruhiger Abend am Kamin: Die Räume bieten Platz für unterschiedliche Lebenssituationen, ohne ihre behagliche Ausstrahlung zu verlieren. Die charaktervolle Holztreppe und ausgewählte Einbauten unterstreichen den eigenständigen Stil des Hauses.

Raumaufteilung und individuelle Perspektiven

Im Erdgeschoss bilden Wohn- und Essbereich sowie die Küche den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ergänzende Räume lassen sich beispielsweise als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich nutzen. Im Obergeschoss stehen weitere Schlaf- und Kinderzimmer, Badezimmer, ein großzügiger Schrankraum und der Balkon zur Verfügung.

Auch über das bestehende Raumkonzept hinaus gibt es Gestaltungsmöglichkeiten: Für Änderungen im Innenbereich und Anpassungen einzelner Fensteröffnungen besteht eine baubehördlich bewilligte Umbauplanung. Diese bietet Anknüpfungspunkte für eine zeitgemäße Weiterentwicklung; geplante Maßnahmen sind jedoch nicht mit bereits ausgeführten Arbeiten gleichzusetzen.

Architektur, Ausstattung und Haustechnik

Das Haus vereint solide, gewachsene Bausubstanz mit klassischen Ausstattungsmerkmalen. Im Wohnbereich setzt das Fischgrätparkett einen besonderen Akzent, während Holzdetails, Kamin und maßgefertigte Einbauten für eine warme Materialwirkung sorgen. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung.

Der gepflegte Bestand bietet zugleich Raum für eine Modernisierung nach persönlichen Vorstellungen. Damit eignet sich das Haus besonders für Menschen, die den Charakter eines bestehenden Gebäudes schätzen und Ausstattung sowie Technik nach ihren eigenen Anforderungen weiterentwickeln möchten.

Poolgarten, Terrasse und vielseitige Nebenflächen

Der Garten ist ein eigenständiger Lebensbereich: gewachsener Baumbestand, begrünte

Flächen, eine Terrasse mit rund 30,20 m² und ein Pool schaffen gute Voraussetzungen für Erholung, Bewegung und gesellige Stunden im Freien. Ein Gartenhaus ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Vom Obergeschoss aus bietet der rund 12,50 m² große Balkon einen weiteren Blick ins Grüne.

Im Kellergeschoss stehen neben der Garage zusätzliche Funktions- und Stauflächen sowie ein Saunabereich zur Verfügung. Damit lassen sich die Wohnräume im Alltag angenehm entlasten; zugleich bleibt Platz für Hobbys und individuelle Nutzungsideen.

Lage und Infrastruktur – Wien-Mauer mit hoher Lebensqualität

Wien-Mauer zählt zu den beliebten Wohngegenden im Südwesten der Stadt. Das Umfeld verbindet ruhige Wohnstraßen und viel Grün mit der gewachsenen Infrastruktur eines eigenständigen Ortsteils. Traditionelle Heurige, kleine Nahversorger und ein vielseitiges gastronomisches Angebot tragen zur besonderen Atmosphäre bei.

Für den Alltag stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und medizinische Einrichtungen im näheren Umfeld zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Riverside ergänzt das Angebot um zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen. Die Straßenbahnlinie 60 ermöglicht die Anbindung in Richtung Hietzing mit Anschluss an die U4; auch der Bahnhof Wien-Speising ist für den öffentlichen Verkehr von Bedeutung.

Wer Erholung im Grünen sucht, findet mit dem Lainzer Tiergarten und dem Bereich rund um den Pappelteich attraktive Ausflugs- und Bewegungsmöglichkeiten. So lassen sich Naturerlebnis, Familienalltag und die Wege in die Stadt gut miteinander verbinden.

Unser Resümee

Ein Haus mit Geschichte, großzügigen Räumen und einem Garten mit viel Raum für Erholung und gemeinsame Zeit. Besonders reizvoll ist die Verbindung aus klassischem Wohncharakter, Pool und der Freiheit, das Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

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 <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap