Ein Stück Hausgefühl in Wien – Maisonette mit Terrasse und Garten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26656

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,53 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,00 m²
Keller:	4,00 m²
Gesamtmiete	1.390,00 €
Kaltmiete (netto)	1.274,87 €
Kaltmiete	1.379,53 €
Betriebskosten:	74,66 €
USt.:	10,47 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Good WINE
Good FOOD
Good FRIENDS
Good TIMES
Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.
ZELLMANN
IMMOBILIEN


Dieses Foto wurde mittels KI geringfügig verändert.


Dieses Foto wurde mittels KI bearbeitet.

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Maisonette | Top 05

MAISONETTE MIT GARTEN





ERDGESCHOSS

01	Vorraum	3,67 m²
02	Garderobe	1,41 m²
03	Offene Küche	6,25 m²
04	Esszimmer	12,05 m²
Gesamt Erdgeschoss		**23,38 m²**

1. OBERGESCHOSS

01	Zimmer 1	27,14 m²
02	Zimmer 2	10,10 m²
03	Bad / WC	4,20 m²
04	Gang	2,62 m²
Gesamt laut Angabe		**44,15 m²***

FLÄCHENÜBERSICHT

TOP 05

Erdgeschoss	23,38 m²
Obergeschoss	44,15 m²*

Gesamtwohnnutzfläche 67,53 m²*

AUSSENBEREICH

Garten zu Top 05

Zuordnung laut Originalplan

Fläche nicht angegeben

HIGHLIGHTS

- ✓ Wohnen auf zwei Ebenen
- ✓ Zwei Zimmer im Obergeschoss
- ✓ Offene Küche im Erdgeschoss
- ✓ Esszimmer mit Gartenzugang
- ✓ Garderobe im Eingangsbereich
- ✓ Bad mit WC im Obergeschoss

ARBEITSFASSUNG Esszimmer: 12,05 m² (8,38 + 3,67 m²), inklusive ehemaliger Loggia. Flächen nach Nutzerangabe.

* OG laut Angabe: 44,15 m²; Summe der Einzelräume: 44,06 m². Differenz: 0,09 m². Gesamtfläche mit 44,15 m² OG berechnet.

Schematisch, nicht maßstabsgetreu. Gestrichelte OG-Details und Sanitärpositionen aus der Vorlage nicht gesichert.
Möblierung als Einrichtungsvorschlag. Maßgeblich sind die Vertragsunterlagen. Planstand: 14.11.2026.

Objektbeschreibung

Gemütlich wie ein kleines Haus – Gartenmaisonette in Mauer

Zwei Wohnebenen, eine innenliegende Treppe und ein eigener Garten: Diese Maisonette in Mauer vermittelt das **Wohngefühl eines kleinen Hauses**. Auf ca. 67,53 m² verbindet sie eine gemütliche Atmosphäre mit einer klar gegliederten Raumaufteilung.

Besonders schön ist die Verbindung nach draußen: **Vom Esszimmer gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den anschließenden Garten.** So liegen der Frühstücksplatz im Freien und ein grüner Rückzugsort unmittelbar vor der eigenen Tür.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 67,53 m² auf Erdgeschoss und Obergeschoss
- **3 Zimmer:** Esszimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer
- **Küche:** offene, eingerichtete Küche im Erdgeschoss
- **Freiflächen:** ca. 10 m² Terrasse und ca. 15 m² Garten
- **Badezimmer:** mit Badewanne und WC im Obergeschoss
- **Nebenfläche:** ca. 4 m² Kellerfläche
- **Zustand:** gepflegt; letzte Sanierung 2013
- **Verfügbar:** ab 1. Februar 2027

Ein Grundriss mit Hauscharakter

Im Erdgeschoss liegen der Vorraum mit Garderobenbereich, die **offene Küche** und das ca.

12,05 m² große Esszimmer. Der eigene Raum zum Essen bietet Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit Gästen. Die wohnliche Küche mit Holzarbeitsflächen fügt sich in den behaglichen Charakter der Wohnung ein.

Über die innenliegende Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen ein **ca. 27,14 m² großes Wohnzimmer**, ein separates Schlafzimmer sowie das Badezimmer zur Verfügung. Die Verteilung auf zwei Ebenen schafft unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und macht den besonderen Hauscharakter dieser Wohnung aus. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Ausstattung und Wohnkomfort

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude aus 1973 und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Die letzte Sanierung erfolgte 2013. Zur Ausstattung gehören die eingerichtete Küche, das Badezimmer mit Badewanne und WC sowie eine **Etagenheizung**. Die zusätzliche Kellerfläche bietet Stauraum außerhalb der Wohnräume.

Vom Esstisch auf die Terrasse und in den Garten

Die ca. 10 m² große Terrasse erweitert den Essbereich in der warmen Jahreszeit nach draußen. Der kurze Weg vom Esstisch zum Sitzplatz im Freien ist beim Frühstück ebenso praktisch wie beim Abendessen. Daran schließt der **ca. 15 m² große Garten** an – eine überschaubare Grünfläche für Pflanzen, eine gemütliche Sitzecke und kleine Auszeiten im Alltag.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor. Energiekennzahlen können daher aktuell nicht ausgewiesen werden.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in **Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in der näheren Umgebung und erleichtern die täglichen Besorgungen. Auch eine Arztordination, eine Apotheke sowie Bank und Post ergänzen die Infrastruktur im Umfeld.

Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen ebenfalls in der näheren Umgebung; ein Bahnhof erweitert das Verkehrsangebot im weiteren Umfeld. Schule und Kindergarten befinden sich im Umkreis der Wohnung. Damit bietet die Lage eine praktische Verbindung aus Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen für den Alltag.

Unser Resümee

Ein Zuhause für Menschen, die das **gemütliche Wohngefühl eines kleinen Hauses** schätzen: mit eigenem Esszimmer, getrennten Wohnebenen und einem direkten Übergang von drinnen nach draußen.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap