MAUER | Großzügige Dachgeschoss-Maisonette mit Balkon in ruhiger Lage | inkl. TG-Stellplatz | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26703

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßgartenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,58 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	875.000,00 €
Betriebskosten:	395,25 €
USt.:	39,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl








ZELLMANN
IMMOBILIEN




Volksschule St. Ursula
Zauberhafte
Maisonette-Wohnung
ZU KAUFEN
Schlossgartenstraße
MAUER
BEI WIEN
ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN



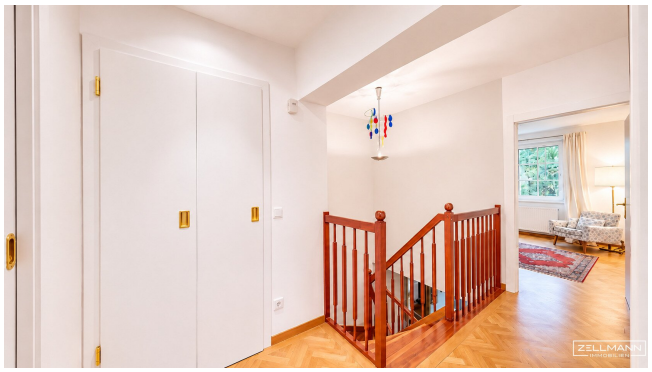









360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN


ZELLMANN














ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Schlossgartenstraße | 1230 Wien

6-ZIMMER-MAISONETTE
+ BALKON + TG-STELLPLATZ





1. DACHGESCHOSS (EG)

Wohnen / Essen	43,39 m²	WC	1,62 m²
Küche	7,56 m²	AR	1,95 m²
Zimmer 1	17,56 m²	Diele	11,99 m²
Zimmer 2	13,93 m²	Balkon	7,85 m²
Bad	ca. 4,80 m²		

2. DACHGESCHOSS (OG)

Zimmer 3	12,72 m²	AR (OG)	–
Zimmer 4	10,64 m²	AR (OG)	–
Zimmer 5	18,05 m²		
Bad	7,87 m²		

FLÄCHENÜBERSICHT

Wohn-/Nutzfläche gesamt

165,58 m²

Auf 2 Wohnebenen

AUSSEN- UND NEBENFLÄCHEN

Balkon	7,85 m²
Kellerabteil 14	4,15 m²
Tiefgaragenstellplatz 14	12,29 m²

1 Stellplatz im Kaufpreis enthalten

HIGHLIGHTS

- ✓ Großer Wohn-/Essbereich (43,39 m²)
- ✓ 5 weitere Zimmer (2 davon als Kinderzimmer)
- ✓ 2 Badezimmer, separates WC
- ✓ Praktische Abstellräume auf beiden Ebenen
- ✓ Gasetagenheizung
- ✓ Ruhige und beliebte Wohnlage

Visualisierte Darstellung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr; dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung.
Möblierung als Einrichtungsvorschlag. Nicht maßstabsgetreu. Einzelraumflächen entsprechen den bereitgestellten Plänen.

Objektbeschreibung

FAMILIENHIT - Großzügige Dachgeschoss-Maisonette mit 6 Zimmern und Balkon in ruhiger Lage von Mauer

Diese Dachgeschoss-Maisonette in Wien-Mauer bietet **165,58 m² Wohn-/Nutzfläche auf 2 Ebenen** und ein vielseitiges Raumangebot. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich, 5 weitere Zimmer und 2 Badezimmer schaffen Platz für Familien ebenso wie für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Der Zugang zur Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift und erstreckt sich über 2 Ebenen (DG1 und DG2). Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten. Ein **7,85 m² großer Balkon** und ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Angebot. **1 Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten.**

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohn-/Nutzfläche:** 165,58 m² auf 2 Dachgeschossebenen
- **6 Zimmer:** Wohn-/Essbereich mit 43,39 m² und 5 weitere Zimmer zwischen 10,64 und 18,09 m²
- **Balkon:** 7,85 m² auf der unteren Wohnebene
- **Sanitärräume:** 2 Bäder, 2 WC´s
- **Küche:** separater Raum mit 7,58 m²
- **Stauraum:** Abstellräume auf beiden Ebenen und eigenes Kellerabteil
- **Parken:** 1 Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- **Raumhöhen:** DG 1 mit 2,61m - DG2 mit 2,51m
- **Heizung und Fenster:** Gasetagenheizung und 2-fach verglaste Kunststofffenster

Wohnen und Raumaufteilung

Den Mittelpunkt der unteren Wohnebene bildet der **43,39 m² große Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon**. Seine Größe ermöglicht eine klare Gliederung in einen gemütlichen Wohnbereich und einen großzügigen Essplatz. Die separate Küche mit 7,58 m² hält die Kochzone vom gemeinsamen Wohnraum getrennt.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem 2 Zimmer mit 17,56 m² und 13,93 m², ein Badezimmer mit 4,82 m², ein separates WC mit 1,62 m² sowie ein Abstellraum mit 1,95 m². Die Diele beziehungsweise der Vorraum mit 11,99 m² ergänzt die Raumaufteilung.

Die obere Wohnebene umfasst 3 weitere Zimmer mit 10,64 m², 18,09 m² und 12,72 m². Hinzu kommen das 2. Badezimmer mit 7,87 m², ein Abstellraum und ein Flur.

Insgesamt stehen neben dem Wohn-/Essbereich **5 Zimmer mit Größen zwischen 10,64 und 18,09 m²** zur Verfügung. Diese lassen sich je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die Verteilung auf 2 Ebenen ermöglicht unterschiedliche Rückzugsbereiche; ein Badezimmer auf jeder Ebene erleichtert den gemeinsamen Alltag.

Ausstattung und Wohnanlage

Die Wohnung verfügt über **2-fach verglaste Kunststofffenster** und wird über eine Gasetagenheizung beheizt. Abstellräume auf beiden Wohnebenen bieten zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte und persönliche Gegenstände.

Die sehr ruhige Anlage umfasst 14 Wohneinheiten, die sich auf 8 Eigentümer verteilen. 4 Wohnungen sind vermietet, die übrigen werden eigengenutzt.

Balkon, Keller und Tiefgarage

Der Balkon erweitert den Wohn-/Essbereich um einen eigenen Außenplatz für eine kleine Sitzgruppe und Pflanzen. Das **eigene Kellerabteil** bietet ergänzenden Stauraum außerhalb der Wohnung. **1 Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten** und ermöglicht das geschützte Abstellen des Fahrzeugs im Haus.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in **Mauer im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Der Bezirksteil verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit dem Ortszentrum rund um den Maurer Hauptplatz. Dort und in den angrenzenden Straßenzügen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, eine Apotheke und weitere Dienstleistungsangebote.

Die Straßenbahnlinie 60 bedient den Maurer Hauptplatz und verbindet Mauer unter anderem mit Hietzing, wo Anschluss an die U4 besteht. In der Gegenrichtung führt sie nach Rodaun. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Bezirksteil ergänzen die Infrastruktur für Familien.

Für Freizeit und Erholung bietet der Maurer Wald vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen. Auch der Bereich rund um den Pappelteich und den Georgenberg mit der Wotrubakirche zählt zu den Ausflugszielen im weiteren Wohnumfeld.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.750m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap