Mauer: unverbaubarer Weingartenblick | 3 Zimmer, 2 Terrassen & Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26716

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rielgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,45 m²
Nutzfläche:	102,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,63 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	126,00 €
USt.:	21,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann



ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISS

Franz-Asenbauer-Gasse 53, Top 12 | 1230 Wien

3-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA



TOP 12

Wohnnutzfläche	102,45 m²
Loggia	1,89 m²
Terrasse 1 (Ost)	9,82 m²
Terrasse 2 (West)	5,89 m²
Gesamtfläche	**104,34 m²**

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum	13,91 m²
Wohnküche	47,37 m²
Zimmer 1	12,57 m²
Zimmer 2	13,37 m²
Bad	5,24 m²
WC	1,87 m²
Abstellraum	4,01 m²
Schrankraum	4,09 m²
Loggia	1,89 m²
Terrasse 1 (Ost)	9,82 m²
Terrasse 2 (West)	5,89 m²

HIGHLIGHTS

- Traumhafte Lage in Mauer
- Unverbaubarer Blick auf die Mauer Weingärten
- Zwei private Terrassen (Ost & West)
- Großzügige Wohnküche (ca. 47 m²)
- Begehbarer Schrankraum
- Lift & Tiefgaragenstellplatz

OST- & WESTSEITIGE FREIFLÄCHEN

Schematische Darstellung – nicht maßstabsgetreu

Hinweis: Die in diesem Plan dargestellte Möblierung ist lediglich ein Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufgegenstandes. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr. Maßgeblich sind die vertraglich festgelegten Unterlagen.

www.zellmann.at










ZELLMANN
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Licht, Weite und Weingärten – besonderes Wohnen in Mauer

Vor den Fenstern die Maurer Weingärten, darüber der offene Himmel: Diese Terrassenwohnung verbindet eine **traumhafte Grünlage mit unverbaubarem Blick** und einem ausgesprochen großzügigen Wohngefühl. Die Weinlandschaft prägt den Alltag – vom ersten frischen Grün bis zu den warmen Farben des Herbstes.

Im ersten Liftstock gelegen, bietet die Wohnung einen weitläufigen Lebensmittelpunkt, zwei separat begehbare Schlafzimmer und Freiflächen nach Osten und Westen. Ein Zuhause für Menschen, die naturnah wohnen und zugleich die gewachsene Infrastruktur von Mauer schätzen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Wien-Mauer, mit unverbautem Blick auf die Maurer Weingärten
- **Wohnfläche:** ca. 102,45 m², auf einer Ebene
- **Zimmer:** 3, davon 2 separat begehbare Schlafzimmer
- **Wohnküche:** ca. 47,37 m² mit direktem Zugang zur westseitigen Freifläche
- **Garagenplatz:** 30.000,- zzgl. zum Kaufpreis der Wohnung (optional erhältlich)
- **Freiflächen:** 2 Terrassen und 1 Loggia, insgesamt ca. 17,60 m²
- **Komfort:** Schrankraum, Abstellraum und separates WC
- **Zubehör:** Kellerabteil mit 3,63 m²
- **Erreichbarkeit:** 1. Liftstock, stufenfreier Zugang von der Garage

- **Baujahr:** 2009/2010

Ein Wohnbereich, der dem Ausblick Raum gibt

Das Herzstück bildet die **rund 47 m² große Wohnküche**. Kochen, Essen und Wohnen finden hier in einem offenen Raum zusammen, der großzügige Möblierung und unterschiedliche Wohnbereiche zulässt. Die großen Fensterflächen holen Licht und die Weinlandschaft ins Innere; der direkte Ausgang ins Freie erweitert das Wohngefühl.

Ein gemeinsames Abendessen, ein ruhiger Nachmittag mit einem Buch oder Zeit mit Gästen: Der Raum bietet dafür einen stimmigen Rahmen. Der Blick ins Grüne bleibt dabei ein selbstverständlicher Teil des Wohnens.

Durchdacht aufgeteilt – mit Platz für Rückzug und Alltag

Vom geräumigen Vorraum sind beide Schlafzimmer separat erreichbar. Das zweite Zimmer lässt sich ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ein eigener **Schrankraum und ein zusätzlicher Abstellraum** schaffen Stauraum und entlasten die Wohnräume.

Ausstattung und Komfort

Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme, natürliche Wirkung. Die vorhandene Küche samt Geräten, das Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken sowie das separate WC ergänzen die funktionale Ausstattung. Der Lift verbindet die Garage mit dem Wohngeschoss und ermöglicht einen trockenen, stufenfreien Zugang.

Freiraum nach Osten und Westen

Die **ostseitige Terrasse mit ca. 9,82 m²** liegt beim Eingangsbereich. Auf der gegenüberliegenden Seite schließt an den Wohnraum eine **westseitige Terrasse mit ca. 5,89 m² samt Loggia mit ca. 1,89 m²** an. Insgesamt stehen damit rund 17,60 m² Freifläche zur Verfügung.

Besonders schön ist die Verbindung zwischen Wohnraum und westseitigem Außenbereich: Hier lässt sich der Ausblick auf die Weingärten auch im Freien genießen. Ein Kellerabteil mit ca. 3,63 m² und ein Tiefgaragenstellplatz ergänzen das Raumangebot.

Energiekennzahlen

HWB: 41,1 kWh/(m²·a), Klasse B

fGEE: 0,99, Klasse B

Lage und Infrastruktur – Mauer von seiner schönsten Seite

Die unmittelbare Beziehung zu den Weingärten macht diese Wohnlage besonders. Der offene Blick, die jahreszeitlichen Veränderungen der Reben und das grüne Umfeld verleihen ihr einen eigenständigen Charakter. Dazu kommt die Atmosphäre von Mauer: ein gewachsener Wiener Ortsteil mit Villen, traditionellen Heurigen und einer spürbaren Verbindung zur umgebenden Landschaft.

Freizeit und Erholung: Der Maurer Wald eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen. Der Georgenberg mit der Wotrubakirche und der Pappelteich bieten weitere schöne Ausflugsziele in der Umgebung. Die Maurer Heurigen ergänzen das Freizeitangebot um regionale Weinkultur und gesellige Abende.

Nahversorgung: Im Ortskern rund um den Maurer Hauptplatz finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ein Supermarkt am Hauptplatz und das ergänzende Angebot im Zentrum von Mauer verbinden die grüne Wohnlage mit praktischer Alltagsversorgung.

Öffentliche Anbindung: Die Buslinie 56A und die Straßenbahnlinie 60 erschließen das Umfeld. Über die Linie 60 besteht in Hietzing Anschluss an die U4. Damit lässt sich das Wohnen am grünen Stadtrand gut mit Wegen in andere Teile Wiens verbinden.

Unser Resümee

Der unverbaubare Blick auf die Maurer Weingärten gibt dieser Wohnung ihre besondere Qualität. Der großzügige Wohnbereich, die beiden Schlafzimmer und die Freiflächen nach Osten und Westen machen daraus ein stimmiges Zuhause für alle, die Licht, Natur und Wohnkomfort in Mauer miteinander verbinden möchten.

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 <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <4.250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap