# MAUER | ELEGANTE STADTVILLA mit 909 m² GRUND und ca. 340 m² Wohnfläche & LIFT | ZELLMANN IMMOBILIEN




00 Titelbild visualisiert

**Objektnummer: 26719**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2010 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 225,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 343,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Keller:** | 65,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 75,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,42 |
| **Kaufpreis:** | 1.990.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**








ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN


2 Garagen
ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge
Kamin & Kachelofen
behagliche Wärme und stilvolles Ambiente
Lift
Personenaufzug
Klima
komfortables Raumklima zu jeder Jahreszeit
Fußbodenheizung
angenehme Wärme in den Wohnbereichen
Sauna
privater Wellnessbereich vorbereitet
Gästeapartment/Zimmer
mit Küchennische und eigenem Badezimmer
Alarmanlage
zuverlässiger Schutz für Ihr Zuhause
Solaranlage
Warmwasseraufbereitung
Außenrollos
effektiver Sonnen- und Sichtschutz
Ausstattung / Highlights
ZELLMANN


ZELLMANN








ZELLMANN
IMMOBILIEN




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




















ZELLMANN
IMMOBILIEN

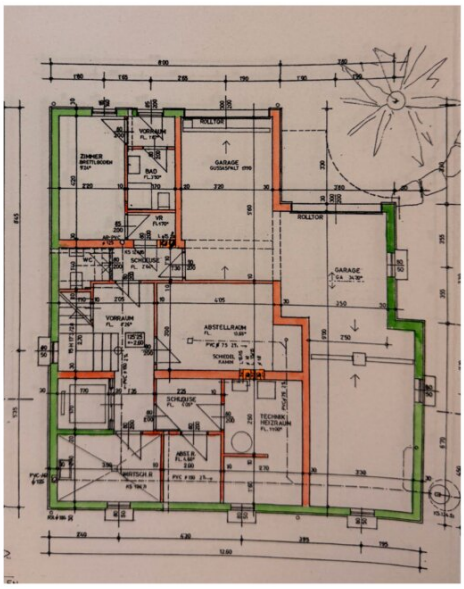




# GRUNDRISS

Kellergeschoss

ZELLMANN IMMOBILIEN




## RAUMÜBERSICHT

**Zimmer**
Rückzugs- oder Gästezimmer im Untergeschoss.

**Bad und WC**
Sanitärräume im Kellerbereich.

**Sauna mit Dusche**
Wellnessbereich mit Duschmöglichkeit.

**Vorraum und Schleusen**
Erschließung zwischen den Nebenräumen.

**Wirtschaftsraum**
Praktischer Hauswirtschaftsbereich.

**Abstellräume**
Mehrere Lager- und Abstellflächen.

**Technik / Heizraum**
Haustechnik und Heizungsbereich.

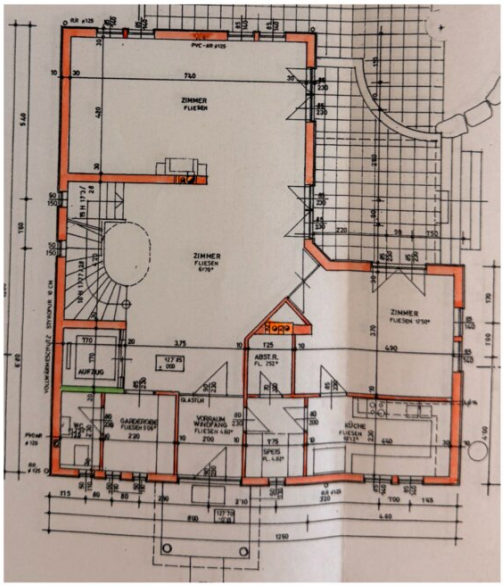
**Zwei Garagen**
Zwei im Plan ausgewiesene Garagenbereiche.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

# GRUNDRISS

Erdgeschoss

ZELLMANN IMMOBILIEN




## RAUMÜBERSICHT

**Wohnzimmer**
Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Gartenbezug.

**Zimmer**
Vielseitig nutzbarer zusätzlicher Wohnraum.

**Zimmer / Esszimmer**
Heller Raum für Essen und Aufenthalt.

**Küche**
Separate Küche mit Fenster und Einbauküche.

**Speis**
Direkt zugeordneter Vorratsbereich.

**Garderobe und Windfang**
Großzügiger Eingangsbereich.

**Abstellraum und WC**
Praktische Nebenräume im Erdgeschoss.

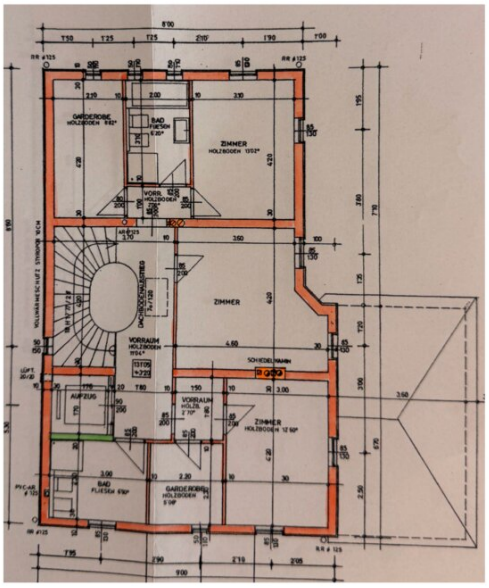
**Treppe und Lift**
Vertikale Verbindung der Ebenen.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

# GRUNDRISS

1. Stock

ZELLMANN IMMOBILIEN




## RAUMÜBERSICHT

**Zimmer 1**
Privater Wohn- oder Schlafbereich.

**Zimmer 2**
Ruhiger Raum mit natürlicher Belichtung.

**Zimmer 3**
Zusätzlicher Raum für Familie, Gäste oder Arbeit.

**Zwei Bäder**
Zwei getrennte Bäder auf der Wohnebene.

**Garderoben**
Stauraum im Obergeschoss.

**Vorraum und Stiegenbereich**
Zentrale Erschließung der Räume.

**Lift**
Anbindung an die darunterliegenden Ebenen.

Originalplan eingebettet – Darstellung nicht maßstäblich.

# Objektbeschreibung

## REPRÄSENTATIVE VILLA IN MAUER – GROSSZÜGIGES WOHNEN AUF 909 m² GRUND UND ca. 340 m² WOHN-/NUTZFLÄCHE

In einer der begehrten Wohnlagen des 23. Bezirks gelangt diese außergewöhnlich großzügige Villa in der **Kroisberggasse in Mauer** zum Verkauf. Auf einem rund **909 m² großen Grundstück** verbindet die Liegenschaft repräsentative Architektur, hochwertige Bauqualität und ein bemerkenswert vielseitiges Raumangebot mit der besonderen Wohnqualität eines gewachsenen Wiener Villenviertels. Die im Jahr **ca. 2009 errichtete Villa** verfügt über rund **225 m² Wohnnutzfläche**. Hinzu kommen rund **65 m² Kellerfläche** sowie eine rund **52 m² große, direkt in das Gebäude integrierte Doppelgarage**. Insgesamt stehen damit rund **342 m² Gesamtnutzfläche** zur Verfügung. Großzügige Raumhöhen von bis zu rund **2,80 m**, hochwertige Materialien, ein offener Kamin, Kachelöfen und ein Personenlift prägen den Charakter des Hauses. Die klare Gliederung in repräsentative Wohnbereiche, private Rückzugsräume und einen separat erschlossenen Gäste-/Au-pair-Bereich ermöglicht ein ebenso komfortables wie flexibles Wohnen.

Mit **8–9 Zimmern, drei Badezimmern und fünf WCs** bietet die Villa insbesondere Familien mit entsprechendem Platzbedarf außergewöhnlich großzügige Voraussetzungen. Gleichzeitig schaffen die getrennten Bereiche Möglichkeiten für Gäste, Au-pair oder individuelle Wohn- und Arbeitskonzepte.

## QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** ca. 909 m²
- **Wohnnutzfläche:** ca. 225 m²
- **Kellerfläche:** ca. 65 m²
- **Doppelgarage:** ca. 52 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 342 m²
- **Baujahr:** ca. 2009

- **Zimmer:** 8–9
- **Badezimmer:** 3
- **WCs:** 5
- **Ebenen:** Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- **Komfort:** Personenlift über die Ebenen
- **Wohnbereich:** großzügig und repräsentativ mit offenem Kamin
- **Zusätzliche Ausstattung:** Kachelöfen
- **Fenster:** 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- **Böden:** hochwertige Parkett-, Marmor- und Feinsteinzeugbeläge
- **Gäste-/Au-pair-Bereich:** separat erschlossen mit eigenem Badezimmer
- **Außenbereich:** großzügige Süd-/Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- **Garage:** Doppelgarage direkt im Gebäude

## GROSSZÜGIGKEIT, DIE MAN BEREITS BEIM EINTRETEN SPÜRT

Bereits der Eingangsbereich vermittelt den repräsentativen Charakter der Villa. Windfang, Garderobe und das großzügige Foyer bilden einen angemessenen Auftakt und führen weiter in die weitläufigen Wohn- und Gesellschaftsräume des Erdgeschosses. Das Zentrum des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit offenem Kamin. Gemeinsam mit dem

Esszimmer entsteht ein repräsentativer, zugleich wohnlicher Mittelpunkt für Familie und Gäste. Großzügige Raumdimensionen und Raumhöhen von bis zu rund **2,80 m** unterstreichen das besondere Raumgefühl. Die separate Küche mit angrenzender Speis beziehungsweise Abstellraum ermöglicht eine funktionale Trennung von Kochen, Essen und Wohnen. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Besonders angenehm ist die unmittelbare Verbindung zum Außenbereich: Vom Wohnen gelangt man auf die großzügige **Süd-/Ost-Terrasse** und weiter in den Garten. Innen- und Außenraum gehen damit selbstverständlich ineinander über und erweitern den Wohnbereich in der warmen Jahreszeit.

## RAUMAUFTEILUNG

### Erdgeschoss

- Windfang
- Garderobe
- Gäste-WC
- Speis / Abstellraum
- Separate Küche
- Esszimmer
- Großzügiges Foyer
- Repräsentativer Wohnbereich
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Große Süd-/Ost-Terrasse
- Direkter Gartenzugang

**Obergeschoss**

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Drei großzügige Schlafzimmer werden durch Schrank- und Ankleidebereiche sowie zwei Badezimmer ergänzt. Die klare Trennung zwischen den gesellschaftlichen Bereichen im Erdgeschoss und den privaten Räumen im Obergeschoss schafft insbesondere für Familien eine angenehme Wohnstruktur.

- 3 großzügige Schlafzimmer
- Schrankraum
- Ankleide
- 2 Badezimmer
- Vorraum
- Flur- und Erschließungsbereiche

**Kellergeschoss**

Das Kellergeschoss geht funktional deutlich über klassische Keller- und Lagerflächen hinaus. Neben Technik-, Wirtschafts- und Abstellbereichen befindet sich hier ein separat erschlossener Gäste-/Au-pair-Bereich mit eigenem Badezimmer. Damit lässt sich dieser Bereich weitgehend unabhängig vom eigentlichen Familienwohnen nutzen – beispielsweise für Gäste oder Au-pair.

- Keller- und Nebenflächen mit insgesamt ca. 65 m²
- Technik-/Heizraum

- Wirtschafts- und Abstellbereiche
- Separater Gäste-/Au-pair-Bereich
- Eigenes Badezimmer
- Eigener Zugang
- Direkte Verbindung zur Doppelgarage

## DOPPELGARAGE – DIREKT IM HAUS

Die rund **52 m² große Doppelgarage** ist unmittelbar in das Gebäude integriert und bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Der direkte Zugang zum Haus ist gerade im Alltag ein wesentlicher Komfortgewinn und ermöglicht einen wettergeschützten Wechsel zwischen Fahrzeug und Wohnbereich.

## BAUQUALITÄT, AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Die Villa präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Gesamtzustand. Die hochwertige Materialwahl zieht sich durch die unterschiedlichen Wohnbereiche und unterstützt den repräsentativen, zugleich angenehm zurückhaltenden Charakter des Hauses. Zur Ausstattung zählen unter anderem **hochwertige Parkettböden, Marmor- und Feinsteinzeugbeläge sowie 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**. Offener Kamin und Kachelöfen schaffen zusätzliche wohnliche Akzente. Auch die massive Gebäudehülle unterstreicht die solide Bauweise. Dokumentiert sind unter anderem ein **30 cm starkes Hohlziegelmauerwerk mit zusätzlicher EPS-Wärmedämmung** sowie eine gedämmte oberste Geschossdecke. Ein besonderer Komfortfaktor ist der **Personenlift**, der gemeinsam mit dem zentralen Stiegenhaus die Geschosse miteinander verbindet. Damit bietet das Haus auch langfristig eine komfortable Erschließung der unterschiedlichen Ebenen.

## HEIZUNG UND ENERGIE

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **gebäudezentrale Gasheizung**; die Warmwasserbereitung ist mit der Raumheizung kombiniert. Die Regelung erfolgt über eine Raumthermostat-Zonenregelung mit Zeitsteuerung. Der aktuelle Energieausweis wurde am **24.06.2026** ausgestellt und weist einen **HWB Ref,SK von 75 kWh/m²a** sowie einen **fGEE,SK von 1,42** aus.

## 909 m² GRUNDSTÜCK – GROSSZÜGIGKEIT AUCH IM FREIEN

Nicht nur das Haus selbst, sondern auch das Grundstück vermittelt ein für Wiener Verhältnisse bemerkenswert großzügiges Raumgefühl. Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund **909 m² Grundstücksfläche** und bietet damit einen großzügigen Rahmen für Haus, Terrasse und Garten. Die großzügige Süd-/Ost-Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen fließenden Übergang zum Garten. Hier entsteht ein privater Außenbereich mit ausreichend Platz für Erholung, Familie und gesellschaftliches Leben. Die Ecklage der Liegenschaft und die großzügigen Gartenflächen tragen zusätzlich zur offenen und repräsentativen Wirkung des Grundstücks bei.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR – WOHNEN IN MAUER

Mauer zählt zu den traditionsreichen und besonders gefragten Wohngebieten im Süden Wiens. Der gewachsene Ortskern, großzügige Einfamilienhaus- und Villenlagen sowie die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsräumen verleihen dem Stadtteil seinen besonderen Charakter. Die Kroisberggasse liegt in einem von Einfamilienhäusern, Villen und Gärten geprägten Wohnumfeld. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, guter Infrastruktur und der Nähe zum Wienerwald macht die Lage insbesondere für Familien attraktiv. Der Maurer Hauptplatz mit Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist ebenso gut erreichbar wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken. Öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb des Bezirks sowie in Richtung Wiener Innenstadt. Gleichzeitig liegen mit Maurer Wald und Wienerwald weitläufige Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung. Spazier-, Lauf- und Radwege sowie die bekannte Heurigenkultur von Mauer ergänzen die hohe Freizeit- und Lebensqualität.

**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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap