Bloom 23 – Exklusive Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Wien-Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26739

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,05 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	189,40 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN



Karl-Schwed-Gasse

0m 2 4 6 8 10 N

Bloom 23

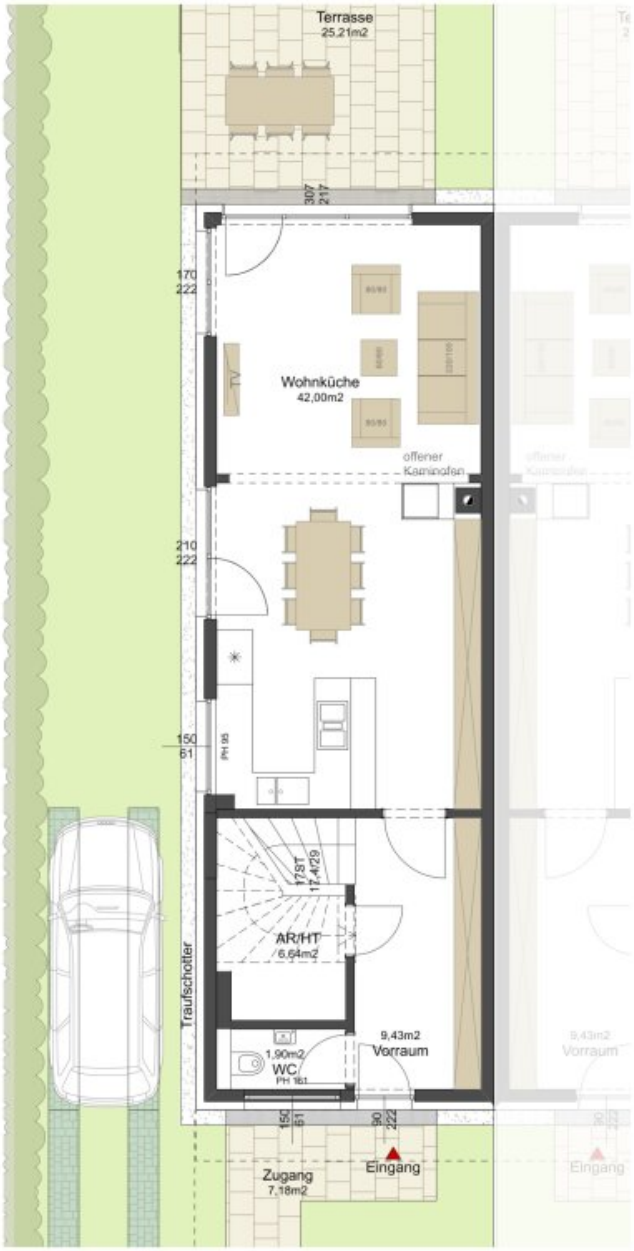
1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

FREYENTHAL

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.YASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@YASO.COM | 0699-10144511 | 02236-875 575-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Garten Stand: 24.08.2025



0m 1 2 3 4 5 N

Bloom 23

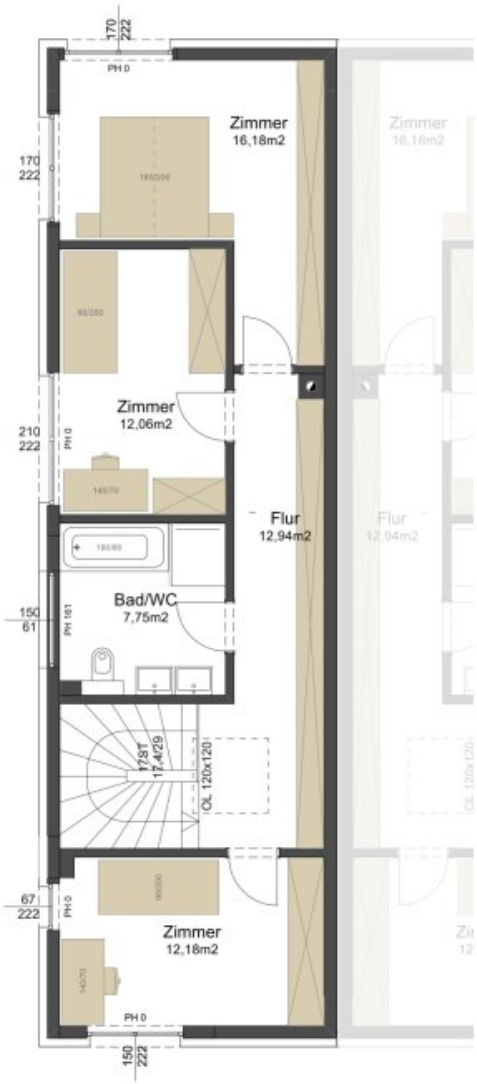
1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

FREYENTHAL

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10144511 | 02236-875 575-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Erdgeschoß Stand: 24.08.2025



0m 1 2 3 4 5 N

Bloom 23

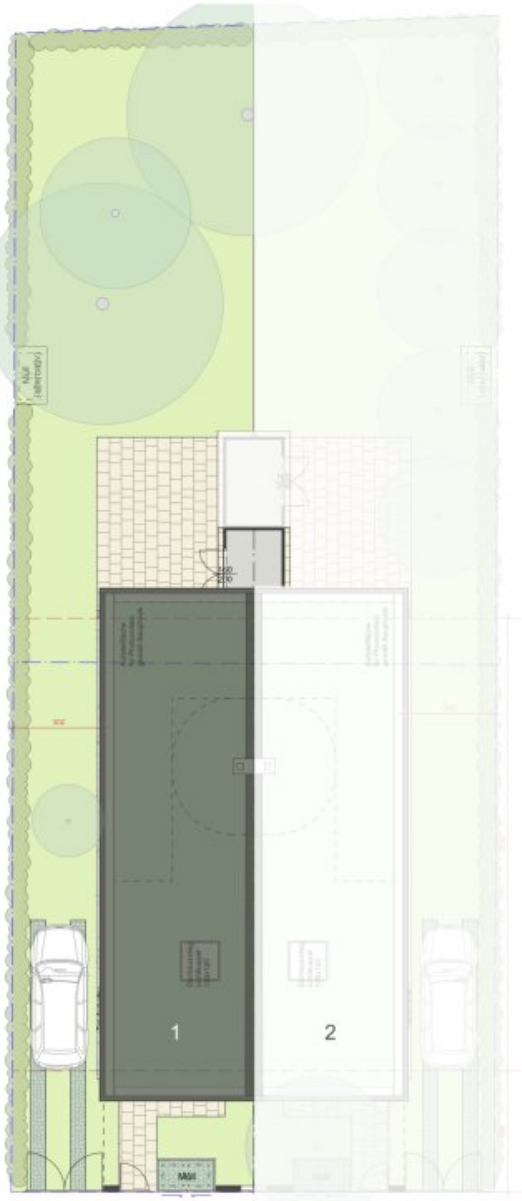
1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

FREYENTHAL

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.YASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@YASO.COM | 0699-10144511 | 02236-875 575-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Obergeschoß Stand: 24.08.2025





Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

FREYENTHAL

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WAGO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WAGO.COM | 0699-10144511 | 02236-875 575-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übersicht Stand: 24.08.2025

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Doppelhaushälfte 1

Grundstücksfläche:	306,88 m²
Nutzfläche Gesamt:	126,4 m²
Freifläche Gesamt:	231,45 m²
Wohnfläche Gesamt:	121,08 m²
Wohnfläche Erdgeschoß:	59,97 m²
Wohnfläche Obergeschoß:	61,11 m²
Garten / Freifläche:	231,45 m²
Terrasse:	25,21 m²
Gartenhaus:	5,32 m²
PKW Stellplatz und Zufahrt:	27 m²



Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

FREYENTHAL

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10144511 | 02236-873 575-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälften in Maurer Bestlage

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks entstehen zwei architektonisch anspruchsvolle Doppelhaushälften, die zeitgemäßen Wohnkomfort, klare Formensprache und nachhaltige Bauweise in idealer Weise vereinen. Ruhig gelegen, von Grün umgeben und dennoch hervorragend angebunden, bietet dieses Projekt ein Wohnumfeld, das sowohl Rückzug als auch urbanes Leben ermöglicht.

Großzügige Glasflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Garten. Die Architektur überzeugt durch Eleganz, Funktionalität und eine hochwertige, zeitlose Gestaltung.

Wohnen & Raumgefühl

Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von rund 121 m², verteilt auf zwei Ebenen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Hier entstehen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum – ideal für entspannte Alltagssituationen ebenso wie für gesellige Abende.

Die offene Wohnküche empfängt mit einem besonders schönen Entrée und direktem Gartenblick. Sie bietet ideale Voraussetzungen für eine durchdachte Küchenplanung sowie großzügige Flächen für Geschirr, Vorräte und praktische Einbauten. Auch der Essbereich überzeugt mit viel Platz für alle wichtigen Dinge des täglichen Lebens.

Der Wohnbereich wird zur entspannenden Wohlfühloase – auf Wunsch auch mit offenem Kamin – und verbindet Atmosphäre, Komfort und stilvolle Innenarchitektur auf höchstem Niveau.

Optimierter Grundriss – Wohnqualität neu definiert

Nach wertvollem Feedback aus ersten Gesprächen wurde die Planung mit großer Sorgfalt weiterentwickelt und gezielt optimiert. Besonderes Augenmerk lag dabei auf einer effizienten Raumnutzung, großzügigen Stauraumlösungen und einem Wohnkonzept, das den Alltag spürbar erleichtert.

Gerade für Familien spielt durchdachter Stauraum eine entscheidende Rolle: Im Eingangsbereich wurde eine einladende Garderobenzone geschaffen, während in der Wohnküche und im Essbereich zusätzliche Flächen für praktische Einbauten vorgesehen sind.

Auch im Obergeschoss überzeugt der großzügige Gangbereich mit idealen Schranklösungen,

ergänzt durch hervorragend möblierbare Zimmer mit langen Stellwänden für maßgeschneiderte Kästen. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch in der täglichen Nutzung höchste Wohnqualität bietet – funktional, stilvoll und außergewöhnlich attraktiv für anspruchsvolle Käufer.

Wohnambiente neu definiert – spürbar erhöhte Wohnqualität

Ein Wohnkonzept, das Alltag, Design und Komfort auf besondere Weise verbindet. Durchdachte Planung und großzügige Stauraumlösungen schaffen ein Zuhause, das nicht nur schön, sondern auch praktisch überzeugt.

- Einladender Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe
- Stilvolles Entrée in die offene Wohnküche mit Gartenblick
- Durchdachte Küchenplanung mit optimalen Stauraumflächen
- Viel Platz für alle wichtigen Dinge im Essbereich
- Entspannende Wohlfühloase im Wohnzimmer – auf Wunsch mit offenem Kamin
- Intelligente Stauraumlösungen für maximalen Komfort
- Zusätzliches Badezimmer sowie gut zugängliches WC

Außenbereich – Privat, ruhig, hochwertig

Der großzügige Eigengarten mit ca. 189 m² bietet viel Platz für Entspannung, Freizeit und Privatsphäre. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ideale Voraussetzungen für ruhige Stunden im Grünen oder gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal stellt die private Gartensauna dar, die den hohen Wohn- und Erholungsanspruch dieses Projekts unterstreicht. Ein eigener Stellplatz auf dem Grundstück ist jeder Haushälfte zugeordnet.

Gartenaufwertung – mehr Komfort, Privatsphäre und Erholung

Auch der Außenbereich wurde gezielt weiterentwickelt und bietet ein außergewöhnliches Maß an Qualität und Rückzug.

- Vergrößerte Terrasse für noch mehr Gartenkomfort
- Zwei Gartenhäuser zwischen den Häusern, nutzbar als private Gartensauna

- Zusätzlicher Schallschutz und spürbar mehr Privatsphäre

Rückzugsorte im Obergeschoss – perfekt geplant und ideal möblierbar

Im Obergeschoss entstehen persönliche Rückzugsräume mit idealen Raumgrößen, luxuriös erweitertem Badezimmer und einer klaren Grundrissstruktur.

Die Zimmer bieten hervorragende Einrichtbarkeit und reichlich Platz für maßgeschneiderte Schranklösungen. Der Fokus auf großzügigen Stauraum und praktische Aufbewahrung macht sich hier besonders bemerkbar und unterstreicht den hohen Anspruch an Alltagstauglichkeit und Komfort.

Rückzugsorte im Obergeschoss – Komfort mit Stauraumqualität

Das Obergeschoss überzeugt durch ideale Raumgrößen, hochwertige Badgestaltung und außergewöhnlich viel Stauraumpotenzial.

- Perfekte Zimmergrößen für individuellen Wohnkomfort
- Maßgeschneiderte Einrichtungsmöglichkeiten in allen Räumen
- Großzügige Stellwände für Schränke und Kästen bereits eingeplant
- Luxuriös vergrößertes Badezimmer
- Reichlich Platz für anspruchsvolle Aufbewahrungslösungen

Ausstattung & Bauqualität

Die Doppelhaushälften werden als modernes Niedrigenergiehaus realisiert und zeichnen sich durch hochwertige Materialien, eine klare architektonische Linie und zeitgemäße Haustechnik aus.

Die Kombination aus effizienter Gebäudehülle, moderner Luft-Wasser-Wärmepumpentechnik und Photovoltaik sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und langfristige Werthaltigkeit.

Maßgeschneiderte Extras – Technik und Nachhaltigkeit auf Premium-Niveau

Ein modernes Niedrigenergiehaus-Konzept kombiniert Energieeffizienz mit zukunftssicherer Ausstattung.

- Niedrigenergiehaus-Standard für dauerhaft reduzierten Verbrauch

- Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Senkung der Heizkosten
- Photovoltaikanlage für saubere Eigenenergie vom Dach
- Extensiv begrüntes Flachdach als natürliche Klimakomponente
- Innovative Sommernachtskühlung für angenehme Frische im Sommer
- Vorbereitung für E-Autoladestation
- Raffstores mit Windwächter an sämtlichen Fenstern

Energie & Nachhaltigkeit

Die beiden Haushälften sind bau- und grundrissgleich, weisen jedoch aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung leicht abweichende Energiewerte auf.

Haus 1 – Energiekennwerte

Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref, SK): ca. 37,8 kWh/m²a

Heizwärmebedarf (HWB SK): ca. 35,1 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE SK): ca. 0,61

Primärenergiebedarf (PEB SK): ca. 29,8 kWh/m²a

CO?-Emissionen (SK): ca. 2,6 kg/m²a

Haus 2 – Energiekennwerte

Spezifischer Heizwärmebedarf (HWB Ref, SK): ca. 33,8 kWh/m²a

Heizwärmebedarf (HWB SK): ca. 31,4 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE SK): ca. 0,57

Primärenergiebedarf (PEB SK): ca. 29,5 kWh/m²a

CO?-Emissionen (SK): ca. 2,6 kg/m²a

Beide Häuser erfüllen damit sehr gute energetische Standards und bieten nachhaltiges, zukunftssicheres Wohnen.

Lage – Maurer Bestlage

Die Karl-Schwed-Gasse zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Süden Wiens. Die ruhige, grüne Umgebung bietet hohe Lebensqualität, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Naherholungsgebiete rasch erreichbar sind.

Eine Lage, die urbanen Komfort und naturnahes Wohnen ideal verbindet.

Eckdaten je Doppelhaushälfte

Wohnfläche: ca. 121,04 m²

Terrasse: ca. 25,21 m²

Garten: ca. 189,40 m²

Gartensauna: ca. 5,32 m²

Stellplatz: vorhanden

Gesamtnutzfläche (gewichtet): ca. 155,56 m²

Grundstücksfläche: ca. 306,88 m²

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 <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap