

**? Eigentumswohnung in Mauer – Geräumiges
Familienzuhause in beliebter Lage | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23707

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geißgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,18 m ²
Nutzfläche:	104,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,41 m ²
Heizwärmebedarf:	C 63,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	166,79 €
USt.:	19,01 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

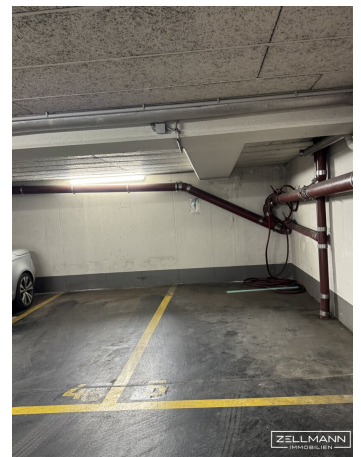




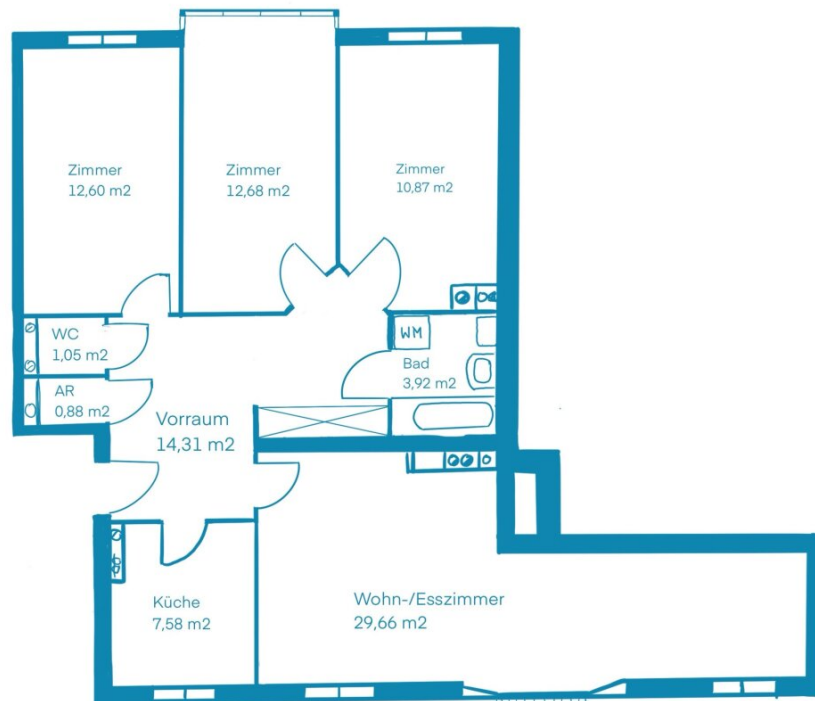














Objektbeschreibung

? Beschreibung

Leben in Mauer – großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in beliebter Lage

Diese rund 93 m² große Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift in absoluter Ruhelage im Herzen von Mauer. Sie überzeugt durch ihre **klare Raumaufteilung**, die hellen Zimmer und den sehr gepflegten Zustand – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer.

Der **zentrale Wohn-Essbereich** bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine offene Küche (derzeit ist die Küche ein separater Raum), einen großen Esstisch sowie eine gemütliche Wohnlandschaft. Dank der gut nutzbaren Raumstruktur lassen sich hier individuelle Einrichtungsideen verwirklichen.

Drei westseitig ausgerichtete Zimmer bieten Rückzug und Ruhe – perfekt für erholsames Schlafen, konzentriertes Arbeiten oder flexible Nutzung. Durch die Ausrichtung genießen Sie ab dem Nachmittag bis in die Abendstunden warmes Sonnenlicht.

Auch wenn die Wohnung **über keine eigene Freifläche** wie Balkon oder Loggia verfügt, profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Erholungsgebieten wie dem **Maurer Wald** oder dem **Lainzer Tiergarten** – ideale Alternativen für entspannte Stunden im Freien.

Das gepflegte **Badezimmer mit Wanne**, ein separates WC, ein praktischer **Abstellraum** sowie ein eigenes **Kellerabteil** ergänzen das Raumangebot. Die Wohnung wurde 2025 **frisch ausgemalt** und mit einem **neuen Vollholz-Parkettboden** ausgestattet. Ein **Tiefgaragenplatz im Eigentum** rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

? Highlights

- **Toplage mitten in Mauer** – grün, ruhig und bestens angebunden
- **Drei ruhige Zimmer** mit Westausrichtung und viel Nachmittags- und Abendsonne
- **sonniges Wohnzimmer** mit flexibler Raumstruktur
- **sparate Küche**
- **Gepflegter Zustand**, 2025 umfassend erneuert (neue Böden & Anstrich)
- **Badezimmer mit Wanne** und separates WC

- **Praktischer Abstellraum** und eigenes Kellerabteil
- **Tiefgaragenplatz im Eigentum** inkludiert
- **Lift im Haus**
- Vielfältige **Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe (Maurer Wald, Lainzer Tiergarten)
- Beste **Infrastruktur** im fußläufigen Umfeld

? Lagebeschreibung – Leben im Herzen von Mauer

Mauer gehört zu den charmantesten Wohngegenden Wiens: historisch gewachsen, grün, ruhig und mit hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt **mitten im Zentrum** dieses begehrten Stadtteils, umgeben von kleinen Geschäften, Bäckereien, Cafés und allem, was man im Alltag benötigt. Der **Maurer Hauptplatz** ist nur wenige Schritte entfernt und zahlreiche **Schulen und Kindergärten** sind ebenso fußläufig gut erreichbar! Die öffentliche Anbindung mit **Buslinien** und dem nahegelegenen **Bahnhof Liesing** ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener City.

Besonders attraktiv: In nur wenigen Minuten erreichen Sie weitläufige **Erholungsgebiete** wie den **Maurer Wald** oder den **Lainzer Tiergarten** – perfekt zum Spazieren, Laufen oder um die Natur zu genießen.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <4.250m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap