

**4 Zimmer Maisonette-Wohnung mit großen Terrassen in
Grünruhelage – exklusiver Erstbezug ab 9/25 im Projekt
Villa Mauerbach2**



Objektnummer: 25788

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	2.899,08 €
Kaltmiete (netto)	2.271,00 €
Kaltmiete	2.635,53 €
Betriebskosten:	364,53 €
USt.:	263,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

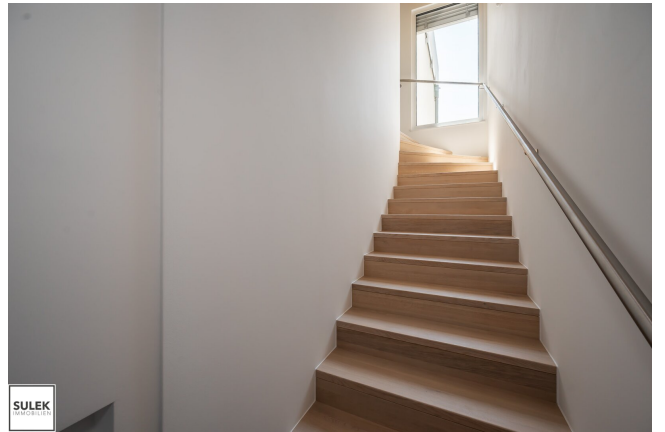


Projekt Villa Mauerbach

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH















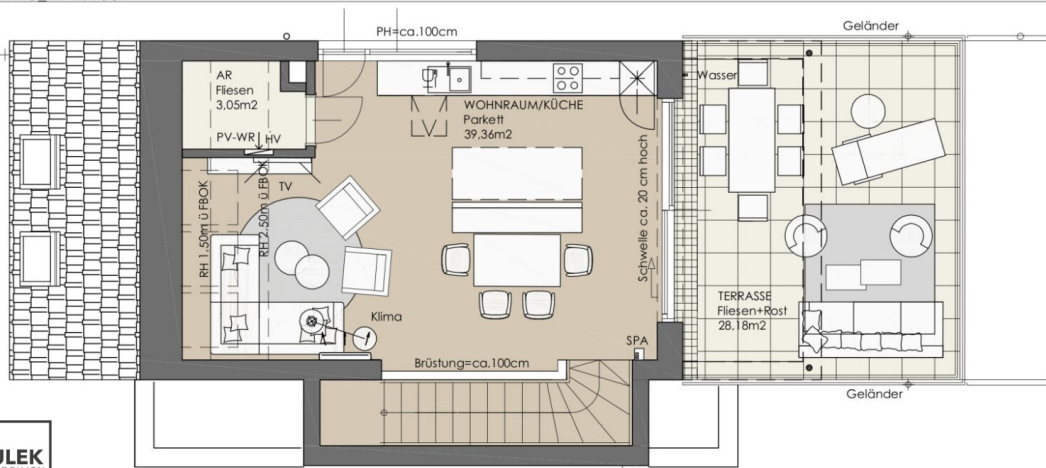






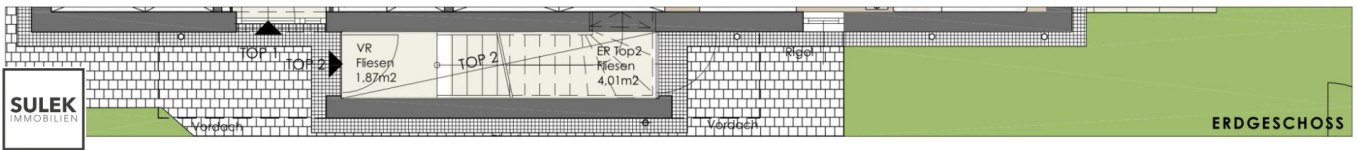
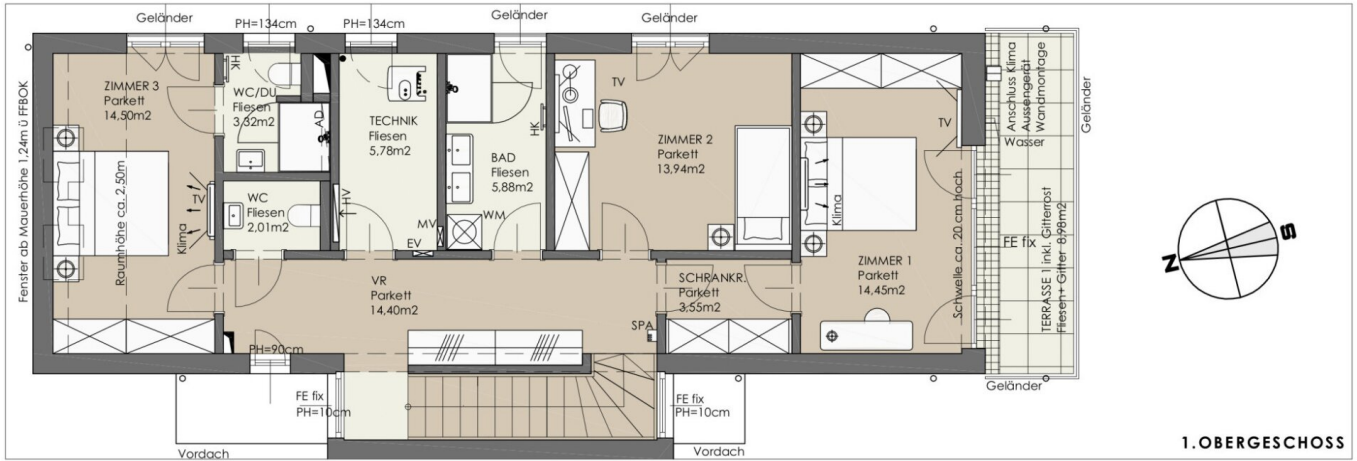


DINA3 M 1:100



SULEK
IMMOBILIEN

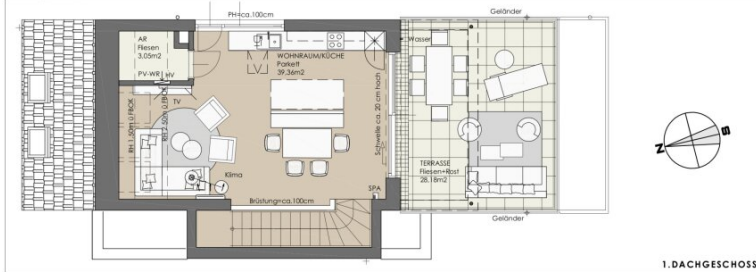
1. DACHGESCHOSS



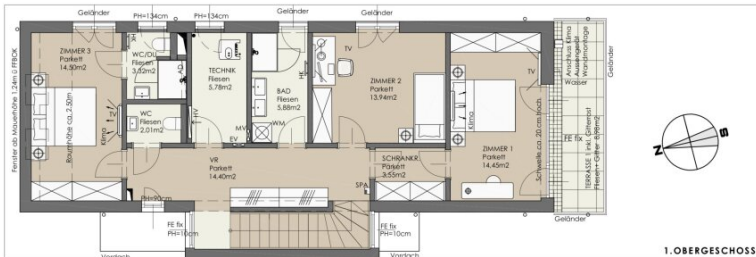
SULEK
IMMOBILIEN

VILLA MAUERBACHSTRASSE 2, 1140 WIEN

DINA3_M 1:100



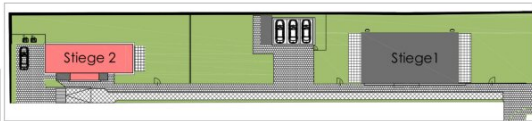
1. DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



- EV ELEKTROVERTEILER
- MV MEDIENVERTEILER
- HK E-HANDTUCHHEIZKÖRPER
- HV HEIZUNGSVERTEILER
- PH PARAPETHÖHE ÜBER FBOK
- SPA GEGENSPEICHERSTELLE
- AD ABGEHÄNGTE DECKE

TOP 2

ERDGESCHOSS

VR

1. OBERGESCHOSS

Schrankr.

WC

Bad

Technik

WC/DO

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

1. DACHGESCHOSS

Wohnraum/Küche

AR

GESAMT

Terrasse 1 inkl. Gitterrost

Terrasse 2 inkl. Gitterrost

TERRASSE GESAMT

ER-Einlagerungsraum im Erdgeschoss

PV-Anlage am Dach mit 5,52kWp

STIEGE 2

1,27m²

14,40m²

3,55m²

2,01m²

5,88m²

5,78m²

3,32m²

14,45m²

13,94m²

14,50m²

39,36m²

3,05m²

8,98m²

28,18m²

37,16m²

4,01m²

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

Vorbehaltlich technischer und konstruktiver Änderungen. Im WC, Vorraum und Bad werden teils abgehängte Decken ausgeführt. Je nach Erfordernis werden auch abgehängte Decken und Poterien in Nebenräumen ausgeführt. Die dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und als Einrichtungsantrag und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Maßangaben im Plan sind für Bestellungen von Einbaumöbeln nicht verwendbar. Hier sind Naturmaße erforderlich. Die im Plan eingetragenen Klimageräte verorten die dafür vorgeschalteten, leeren Leitungen. Alle dargestellten Klimageräte haben symbolhaften Charakter.



Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

Wir freuen uns über Ihr Interesse an dem Projekt "Villa Mauerbach2" und bieten auf unserer Projektwebsite

www.villamauerbach.at

einen Überblick über alle verfügbaren Wohneinheiten.

Ob Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnung – sehen Sie sich die verschiedenen Grundrisse in Ruhe durch und teilen Sie uns über das [Kontaktformular](#) (bitte Villa Mauerbach2 auswählen!) Ihre Favoriten mit.

Herzlichen Dank!

Hinweis: Derzeit ist die Liegenschaft noch eine Baustelle. Die Bildaufnahmen sind aktuell noch unvollständig und werden stetig aktualisiert und erweitert.

Das Wichtigste in Kürze.

- 2 Häuser, insgesamt 9 Wohnungen
- 3 x Zweizimmerwohnungen (61 – 63m²)
- 4 x Dreizimmerwohnungen (73 – 84m²)
- 2 x Vierzimmerwohnungen (84 – 121m²)
- Alle Wohnungen mit Freifläche (Balkon / Garten / Terrasse)
- Fertigstellung: Sommer 2025
- Bezugsdatum: frühestens ab 1. September 2025
- Mietdauer: vorerst befristet auf 5 Jahre
- Monatliche Mietkosten **€ 1.450,- bis € 2.899,-** (inkl. Betriebskosten, USt., excl. Energiekosten (Heizung, Warmwasser, Strom))
- Möblierung: voll ausgestattete Küchen
- Optional anmietbare PKW-Abstellplätze (6 x Duplex-Garage, 1 x Parkplatz)
- Gemeinschaftsflächen: Einlagerungsräume (ausgenommen H1T1), Fahrradabstellplatz, Garten, Kinderwagenabstellraum für das Haus 1
- Lage: Mauerbachstraße 2, 1140 Wien

Projekt Villa Mauerbach2.

Exklusives Wohnen am grünen Stadtrand Wiens.

Das durchdachte Wohnkonzept umfasst **zwei moderne Baukörper mit insgesamt nur 9 Wohneinheiten** – ideal für alle, die Wert auf **Privatsphäre, Komfort und Stil** legen.

In **Haus 1** befinden sich sieben hochwertig ausgestattete Wohnungen mit **durchdachten Grundrissen** und barrierefreiem Zugang per Lift.

Für noch mehr Alltagstauglichkeit sorgen durchdachte Extras wie Einlagerungsräume, ein Kinderwagenabstellraum, **Fahrradabstellplätze** und ein grüner **Gemeinschaftsgarten**.

Haus 2 beherbergt zwei eigenständige Einheiten mit jeweils drei und vier Wohnräumen – perfekt für Familien.

Alle Einheiten verfügen über **Balkone oder Terrassen**, Erdgeschosswohnungen zusätzlich über **Eigengärten**.

Ein stilvolles Ausstattungspaket inklusive elektrisch bedienbaren **Außenjalousien**, hochwertigem **Parkettboden**, **Fußbodenheizung mit Kühlfunktion**, voll ausgestatteten **Küchen** und modernen Sanitärräumen rundet das Angebot perfekt ab. Optional anmietbare **KFZ-Stellplätze** ersparen die Parkplatzsuche und machen das Wohnen hier noch komfortabler.

Wohnung.

Die Raumaufteilung dieser 4 Zimmer-Maisonette-Wohnung ist wie folgt:

Im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Vorraum, sowie der Treppenaufgang ins 1. Obergeschoss.

Über den Vorraum im 1. Obergeschoss ist einerseits das rd. 15m² große Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer (Bad en suite) inkl. Dusche, Handwaschbecken und WC, sowie das separate Gäste-WC mit Handwaschbecken, der Technikraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet, sowie das zweite Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss erreichbar. Weiters erreichen Sie darüber auch die zwei weiteren Schlafzimmer: eines mit rd. 14m² Größe, eines mit rd. 18m² Größe inklusive Schrankraum und eigener Süd-Terrasse (rd. 9m²).

Im Dachgeschoss befindet sich der Ort der Zusammenkunft, der rd. 39m² große Wohnraum inklusive voll ausgestatteter Küche, samt herrlichem Grünblick. Absolutes Highlight der Wohnung ist die großzügige, sonnige Terrasse mit einer Größe von rd. 28m², welche zum

Entspannen und Verweilen einlädt. Aufgrund der ost-/südseitigen Ausrichtung ist die Maisonettewohnung ganztägig hell.

Eine weitere Besonderheit ist die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zur Eigennutzung.

Im Erdgeschoss unter dem Treppenaufgang befindet sich zudem ein praktischer, der Wohnung zugeordneter, Einlagerungsraum (rd. 4m²).

Ausstattung.

- Beheizung: Heizen, Kühlen & Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, elektrische Badheizkörper
- Boden: matt weiß lackierter Eiche-Parkettboden in den Wohnräumen
- Fenster: weiße Kunststofffenster mit 3-facher Thermoverglasung, elektrisch bedienbare Außenjalousien (Raffstores, ausgenommen DFF), Dachflächenfenster mit Hitzeschutzmarkise
- Küche: Arbeitsflächen in schwarzer Steinoptik, weiße Fronten und Schränke, inkl. Backofen, Induktionsherd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Steckdose für Mikrowelle im Oberschrank
- Sanitärräume: teilw. raumhohe Fliesen in sanften, beige Naturtönen, Geberit Armaturen, weiße Waschtische und Spiegelschränke, elektromotorische Entlüftung, Handtuchheizkörper
- Freiflächen: Außensteckdosen, Außenwasserhähne, Beleuchtung, Vorbereitungen für den Einbau von Klimageräten
- Sonstiges: Gegensprechanlage, vorbereitete Fassadenverstärkungen für Markisenmontage (südseitig), Raffstore-Schalter, Rauchwarnmelder, **Photovoltaikanlage**

Lage & Infrastruktur.

Wohnen in ruhiger Grünlage & dennoch perfekt angebunden in Wien-Penzing.

Das Wohnprojekt in der **Mauerbachstraße 2** überzeugt mit einer besonders idyllischen Lage: **Grünruhelage** pur – zurückversetzt hinter einem bestehenden Wohnhaus, angrenzend an einen baumbestandenen Park, bietet das Grundstück angenehme Privatsphäre, einen schönen Grünblick und eine ruhige Atmosphäre fernab vom Straßenlärm.

Trotz dieser grünen Oase genießen Sie hier eine **ausgezeichnete Anbindung**: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den **Bahnhof Hadersdorf** mit der **Schnellbahn S50**, die Sie in

nur **13 Minuten zum Westbahnhof** bringt. Zahlreiche Buslinien (u.a. 50A, 50B, 450, 451) verbinden Sie rasch mit dem **Bahnhof Hütteldorf** – und damit mit der **U-Bahnlinie U4**, die Sie direkt ins Zentrum Wiens bringt.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur **Wientalstraße** und dem raschen Anschluss an die **Westautobahn (A1)** – in unter 2 Minuten sind Sie auf der Schnellstraße.

Auch die Nahversorgung ist erstklassig: **Supermärkte** wie **BILLA**, **Denns Biomarkt** und **HOFER** befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 5 Gehminuten). Das nur rund **1km entfernte Einkaufszentrum Auhof Center** ergänzt das Einkaufsangebot.

Für Familien besonders interessant: eine **Volksschule** und mehrere **Kindergärten** sind bequem zu Fuß erreichbar.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Auhof Center inkl. Kino, Indoor-Spielplatz, uvm., ein Schwimmbad, der **Augustinerwald** und **Wienerwald**, die **Hohe Wand Wiese**, beliebte Fahrradrouten... - ideal für Familien und Sportbegeisterte.

Ein idealer Ort für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten – ohne auf urbanen Komfort verzichten zu müssen.

Wichtig zu wissen.

Die Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom sind nicht in der angegebenen Miete nicht inkludiert und werden separat nach Verbrauch abgerechnet.

Die Miethöhe, insbesondere die Zusammensetzung der Miete (u.a. die vorgeschriebenen Betriebskosten), können sich noch ändern!

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#). Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. § 17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap