

**Erstbezug: großer Garten, 3 Zimmer, Terrasse –  
hochwertig ausgestattet! Jetzt vormerken & im September  
einziehen - Projekt Villa Mauerbach2**



**Objektnummer: 25706**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,28 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 295,80 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,52                         |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.098,62 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.655,00 €                              |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.907,84 €                              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 252,84 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 190,78 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Projekt Villa Mauerbach**









**SULEK**  
IMMOBILIEN

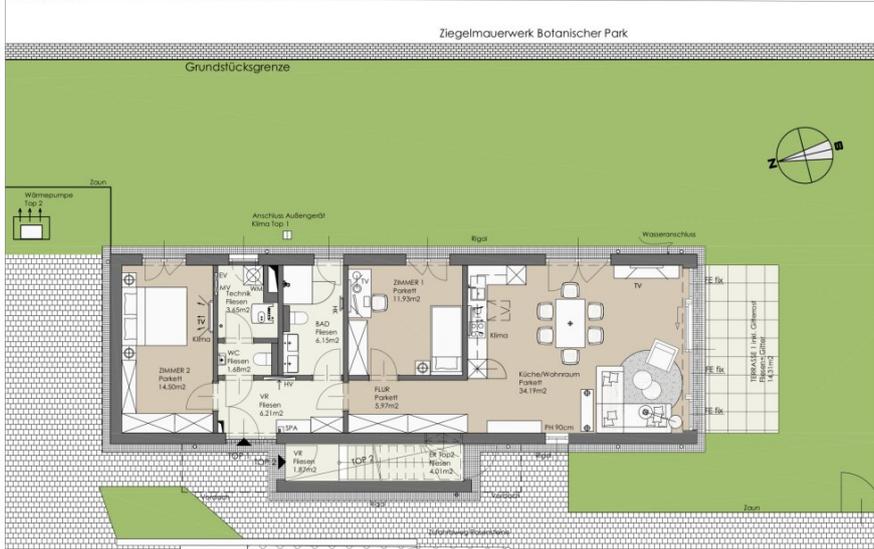
Ziegelmauerwerk Botanischer Park

Grundstücksgrenze



# VILLA MAUERBACHSTRASSE 2, 1140 WIEN

DINA3\_M 1:100



## TOP 1

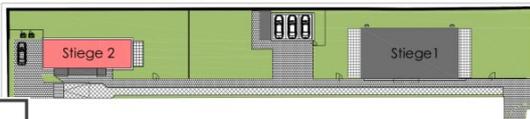
## STIEGE 2

| ERDGESCHOSS    |                      |
|----------------|----------------------|
| VR             | 4,21 m <sup>2</sup>  |
| Flur           | 5,97 m <sup>2</sup>  |
| WC             | 1,68 m <sup>2</sup>  |
| Bad            | 4,15 m <sup>2</sup>  |
| Technik        | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer 1       | 11,93 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2       | 14,50 m <sup>2</sup> |
| Wohnraum/Küche | 34,11 m <sup>2</sup> |

**GESAMT 84,28m<sup>2</sup>**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Terrasse inkl. Gitterrost   | 14,31 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche<br>(Gartenfläche inkl. Terrasse 310,11m <sup>2</sup> ) | 295,80 m <sup>2</sup> |

**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 Plasterien in Nebenräumen ausgeführt. Die dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und als Einrichtungsvorschlag und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Maßangaben im Plan sind für Bestellungen von Einbaumöbel nicht verwendbar. Hier sind Naturmaße erforderlich!  
Die im Plan eingetragenen Klimageräte verorten die dafür vorgesehenen, leeren Leitungen. Alle dargestellten Klimageräte haben symbolhaften Charakter.



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



## Objektbeschreibung

Liebe Wohnungssuchende,

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

[www.villamauerbach.at](http://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 – 63m<sup>2</sup>)
- 4 x Dreizimmerwohnungen (73 – 84m<sup>2</sup>)
- 2 x Vierzimmerwohnungen (84 – 121m<sup>2</sup>)
- 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., exkl. 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 3 Zimmer-Erdgeschosswohnung ist wie folgt:

Über den Vorraum ist das rd. 15m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken mit anschließendem Technikraum inkl. Waschmaschinen-Anschluss, das Badezimmer mit Dusche, zweitem WC und Doppelwaschbecken, sowie ein weiterführender Flur erreichbar. Über den Flur, mit ausreichend Platz für Schränke, ist das kleinere Schlafzimmer (rd. 12m<sup>2</sup>), sowie der rd. 34m<sup>2</sup> große Wohnraum mit vollausgestatteter Küche samt herrlichem Blick in den Garten und Zugang zur südseitig ausgerichteten Terrasse begehbar. Der fast 300m<sup>2</sup> große Eigengarten ist ein absolutes Highlight. Die Erdgeschosswohnung ist größtenteils ost-/südseitig ausgerichtet und hell.

## **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)
- 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

## **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