

**3 Zi.-Erstbezugswohnung mit Süd-Balkon in Grünruhelage
– Villa Mauerbach2 – ab sofort beziehbar!**



Objektnummer: 25699

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	1.799,22 €
Kaltmiete (netto)	1.349,00 €
Kaltmiete	1.635,65 €
Betriebskosten:	286,65 €
USt.:	163,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Projekt Villa Mauerbach





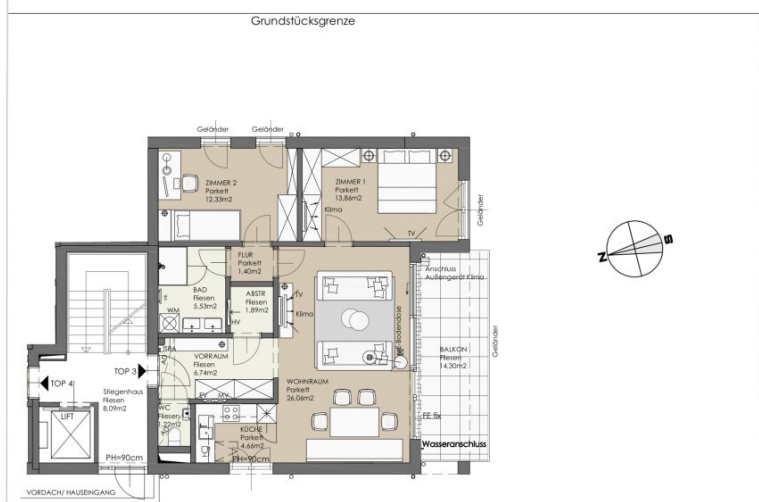




VILLA MAUERBACHSTRASSE 2, 1140 WIEN

DINA3 M 1:100

Ziegelmauerwerk Botanischer Park



TOP 3

STIEGE 1

1.Obergeschoss:

Vorraum

Flur

WC

800
Küche

Abstellr

Zimmer 1

Zimmer 2

GESAMT

6,74 m2

1,40m2

1,22 m2

4.44 m²

1.89m2

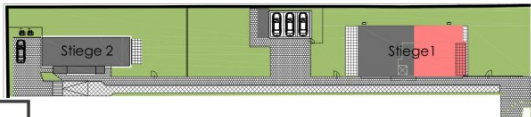
13,86m2

12,33 m2

2.12.2

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE

Vorbefehllich technische und konstruktive 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 Einrichtungsvorschlag und ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs. Maßangaben im Plan sind für Bestellungen von Einbaumöbel nicht verwendbar. Hier sind die Maße erforderlich, die im Plan angegeben sind. Die dargestellten Klimageräte werden die dafür vorgesehenen, leeren Leitungen. Alle dargestellten Klimageräte haben symbolhaften Charakter.



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

SULEK
IMMOBILIEN

SULEK
IMMOBILIEN

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. Oktober 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-Wohnung im 1. Liftstock ist wie folgt:

Über den Vorraum, mit ausreichend Platz für eine Garderobe, erreichen Sie das separate WC mit Handwaschbecken, den praktischen Abstellraum, sowie die Wohnküche mit einer Größe von rd. 31m² mit herrlichem Grünblick. Die vollausgestattete Küche befindet sich idealerweise in einem Eck und liegt somit optisch vom Wohnraum getrennt. Über das Wohnzimmer ist das rd. 14m² große Schlafzimmer begehbar und weiters über einen kleinen, weiterführenden Flur das zweite Schlafzimmer (rd. 12m²), sowie das Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss. Der rd. 14m² große Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein und verfügt über einen Wasseranschluss. Aufgrund der ost-/südseitigen Ausrichtung ist die Erdgeschosswohnung ganztägig hell. Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil rundet das Angebot perfekt ab.

Ausstattung.

- Beheizung: Heizen, Kühlen & Warmwasseraufbereitung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen, 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, beigen 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, Lift

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.

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