

Wohnen am Puls von Mauer – Exklusive Maisonette mit Terrasse und Stil | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23846

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	530.000,00 €
Betriebskosten:	167,29 €
USt.:	16,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

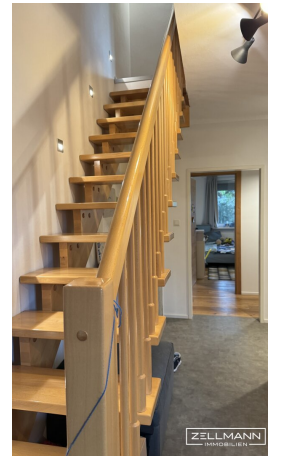
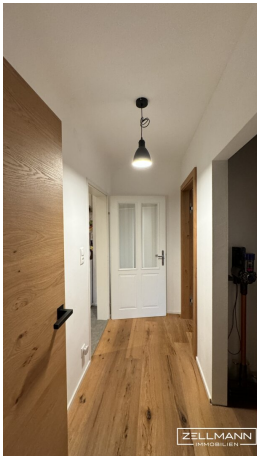


Christian Zellmann

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





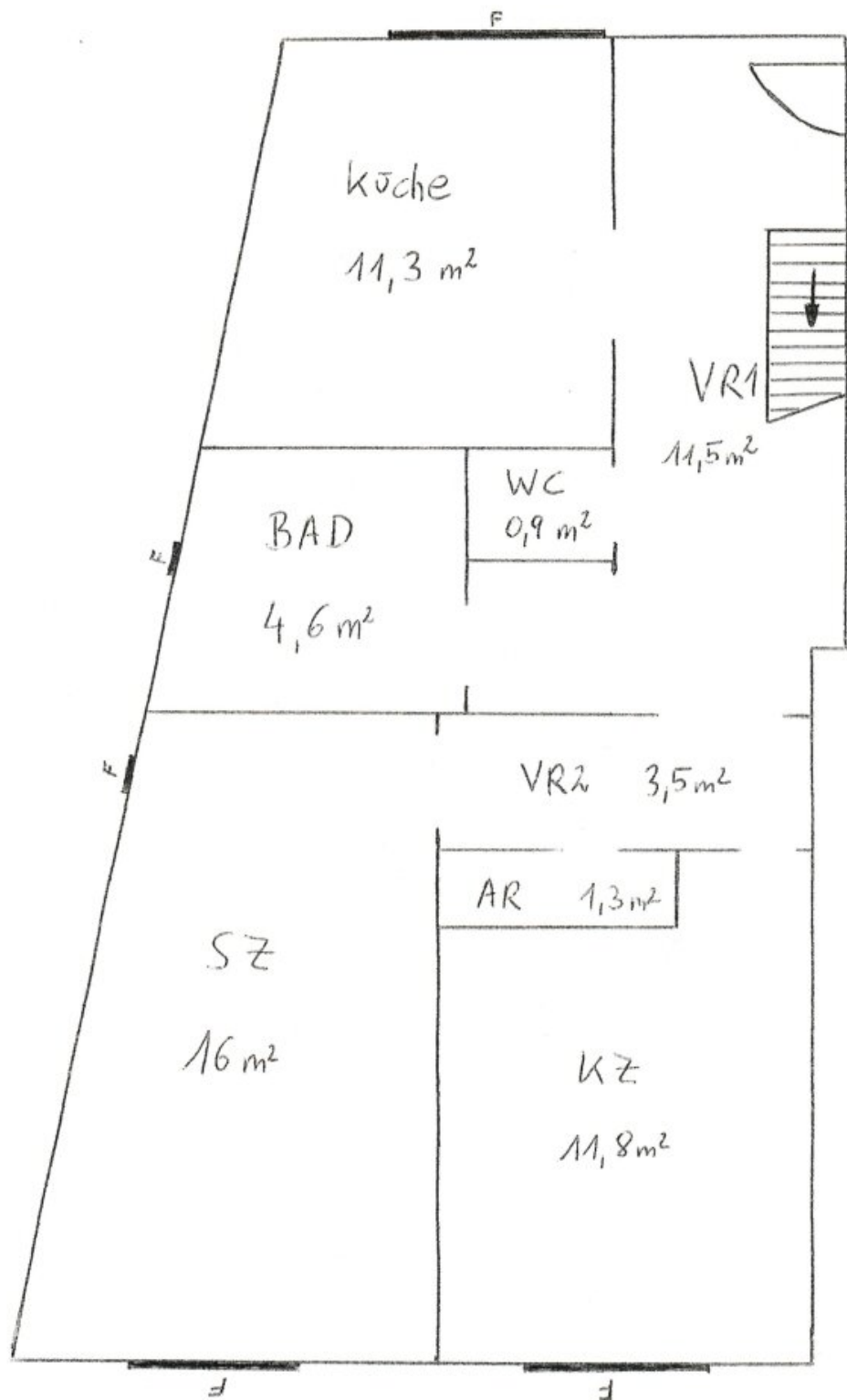




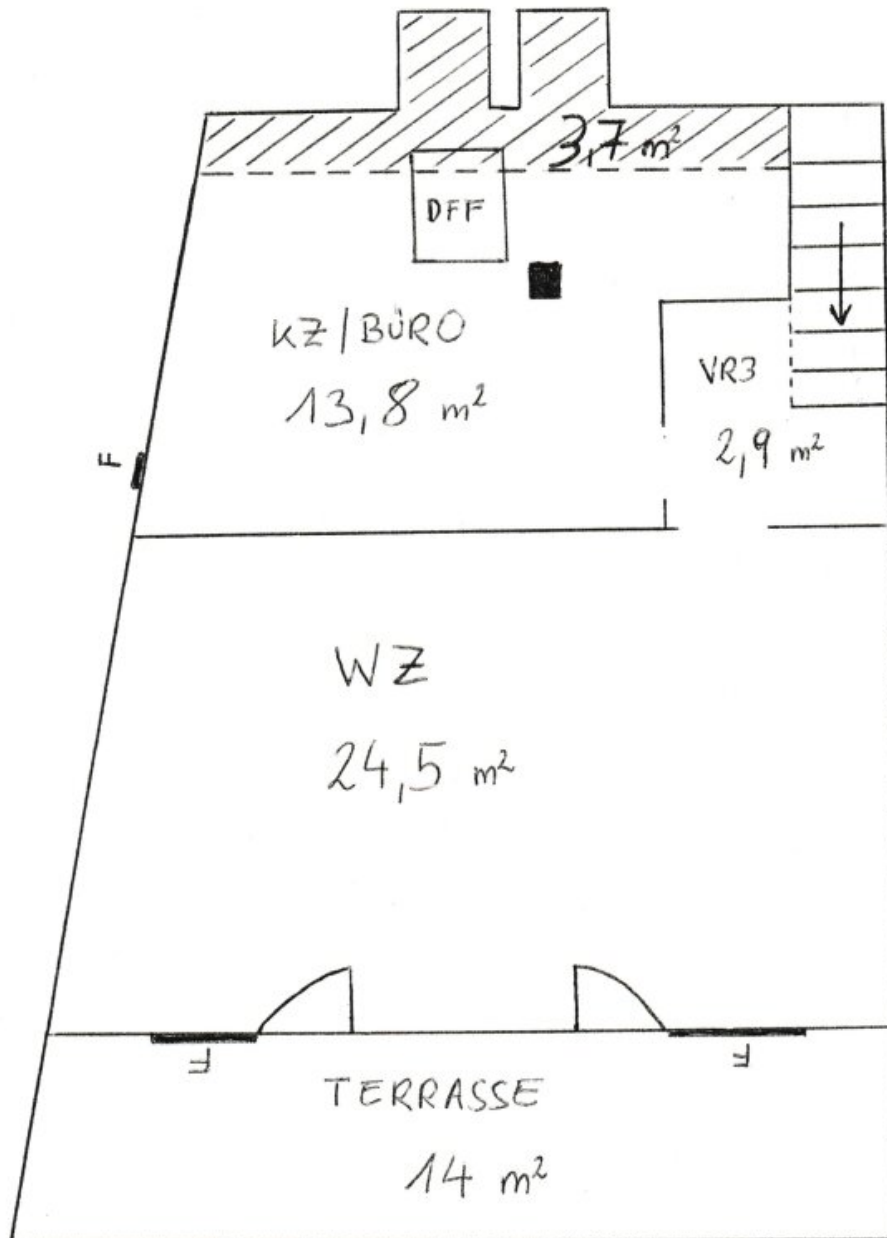




UG 60,9 m² / GESAMT 105,4 m²



OG 44,5 m² / GESAMT 105,4 m²



Objektbeschreibung

Exklusive 4-Zimmer-Maisonette mit Terrasse im Herzen von Mauer

Stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens

Diese hochwertig sanierte Maisonettewohnung vereint großzügige Wohnflächen mit modernem Komfort und ruhiger, grüner Umgebung. Das Wohnjuwel erstreckt sich über zwei Etagen und bietet durchdachte Raumaufteilung, eine großzügige Südterrasse sowie einen herrlichen Blick ins Grüne – ideal für anspruchsvolle Paare, Familien oder Menschen mit dem Wunsch nach einem Homeoffice mit Stil.

Highlights der Wohnung

- **Wohnfläche gesamt: ca. 105 m²**
- **Sonnige Terrasse mit ca. 14 m² Südausrichtung**
- **4 Zimmer + Abstellraum + 2 Vorräume + separate Küche**
- **Komplettsanierung 2017/2018**
- **Ruhelage im begrünten Innenhofbereich**
- **Vollwärmeschutzfassade & Thermoverglasung**
- **Kosten für Heizung und Strom (4-köpfige) Familie: 180,-/Monat**

Raumaufteilung

Untere Etage (ca. 61 m²):

- **Großzügige Küche mit Essbereich (11,3 m²)**
- **Schlafzimmer (16 m²)**
- **Kinderzimmer (11,8 m²)**
- **Badezimmer mit Wanne (4,6 m²)**
- **Separates WC**

- Abstellraum & Vorzimmer

Obere Etage (ca. 44 m²):

- Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse (24,5 m²)
- Zusätzliches Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer (13,8 m²)
- Galerievorraum mit Dachflächenfenster
- Terrasse mit Grünblick (14 m²)

Ausstattung

- Einbauküche mit Geräten
- Massivbauweise, Parkett- & Fliesenböden
- Etagenheizung (Luftwärmepumpe)
- Südseitige Terrasse mit freiem Blick
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Kabel- und Satellitenanschluss

Die Lage – Wohnen rund um den Maurer Hauptplatz

Diese Wohnung befindet sich in einer der charmantesten Wohngegenden Wiens – **Wien-Mauer**, einem Stadtteil mit dem Flair eines Wiener Vororts und gleichzeitig exzellenter Anbindung an das Zentrum. Der beliebte **Maurer Hauptplatz** mit seinem dörflichen Charakter bildet das Herz der Umgebung. Er ist geprägt von **kleinen Geschäften, gemütlichen Cafés, traditionsreichen Heurigenlokalen und viel Grün**.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Bus, Straßenbahn und S-Bahn in Gehdistanz
- Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung
- Supermärkte, Apotheken und Bäckereien

- Spazier- und Radwege durch den **Maurer Wald** und das **Liesingbach-Ufer**
- Naherholungsgebiete wie **der Lainzer Tiergarten** und die **Perchtoldsdorfer Heide**

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur** und **naturnahem Wohnen** macht diese Lage zu einer der begehrtesten in ganz Wien.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Die Wohnung ist **sofort beziehbar** und eignet sich ideal für:

- Familien mit 2 Kindern
- Homeoffice-Nutzer:innen
- Paare mit Platzbedarf
- Ruhesuchende Genießer

Grundriss

Die beiden Ebenen dieser Maisonettewohnung sind optimal gegliedert. Detaillierte Grundrisse finden Sie auf den nächsten Seiten.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das stilvolles Design, hochwertige Ausstattung und eine herausragende Lage vereint, dann ist diese Wohnung die perfekte Wahl.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap