

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



**Objektnummer: 24092**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,29 €
<b>USt.:</b>	16,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

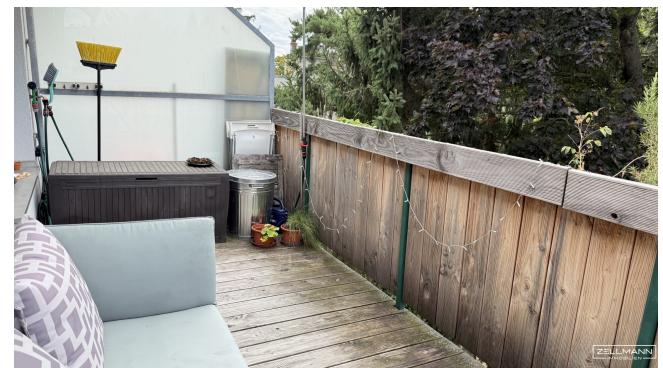
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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











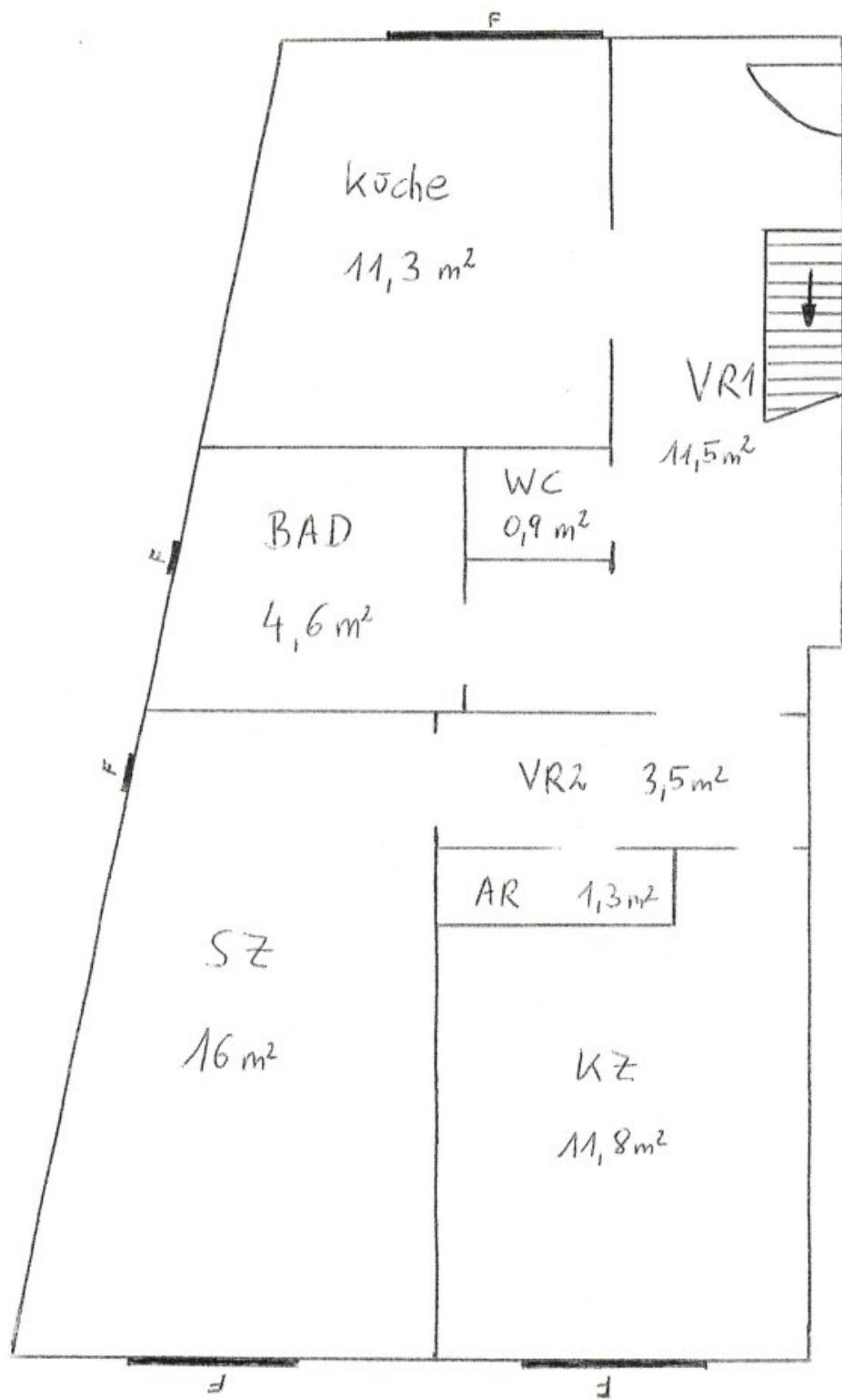


ZELLMANN  
IMMOBILIEN

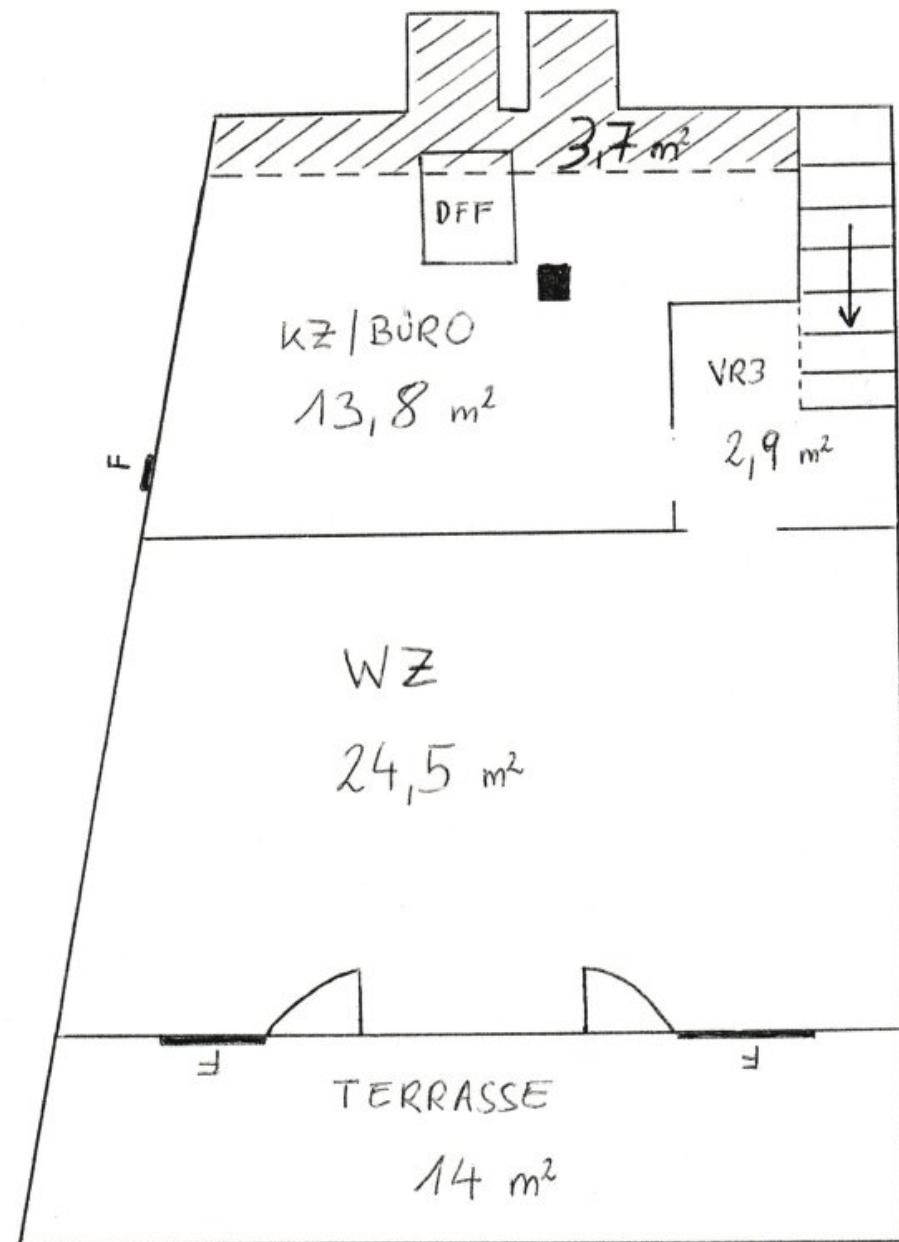




UG  $60,9 \text{ m}^2$  / GESAMT  $105,4 \text{ m}^2$



OG 44,5 m<sup>2</sup> / GESAMT 105,4 m<sup>2</sup>



# 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 m<sup>2</sup>**
- **Sonnige Terrasse mit ca. 14 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):

- Großzügige Küche mit Essbereich (11,3 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (16 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer (11,8 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne (4,6 m<sup>2</sup>)
- Separates WC

- Abstellraum & Vorzimmer

### **Obere Etage (ca. 44 m<sup>2</sup>):**

- Wohnbereich mit Ausgang auf die Terrasse (24,5 m<sup>2</sup>)
- Zusätzliches Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer (13,8 m<sup>2</sup>)
- Galerievorraum mit Dachflächenfenster
- Terrasse mit Grünblick (14 m<sup>2</sup>)

### **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 BGBI. 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