

**Eine Villa mit Geschichte – großzügige Gartenidylle in  
zentraler Villenlage von Mauer**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 21646**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.657,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.377,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

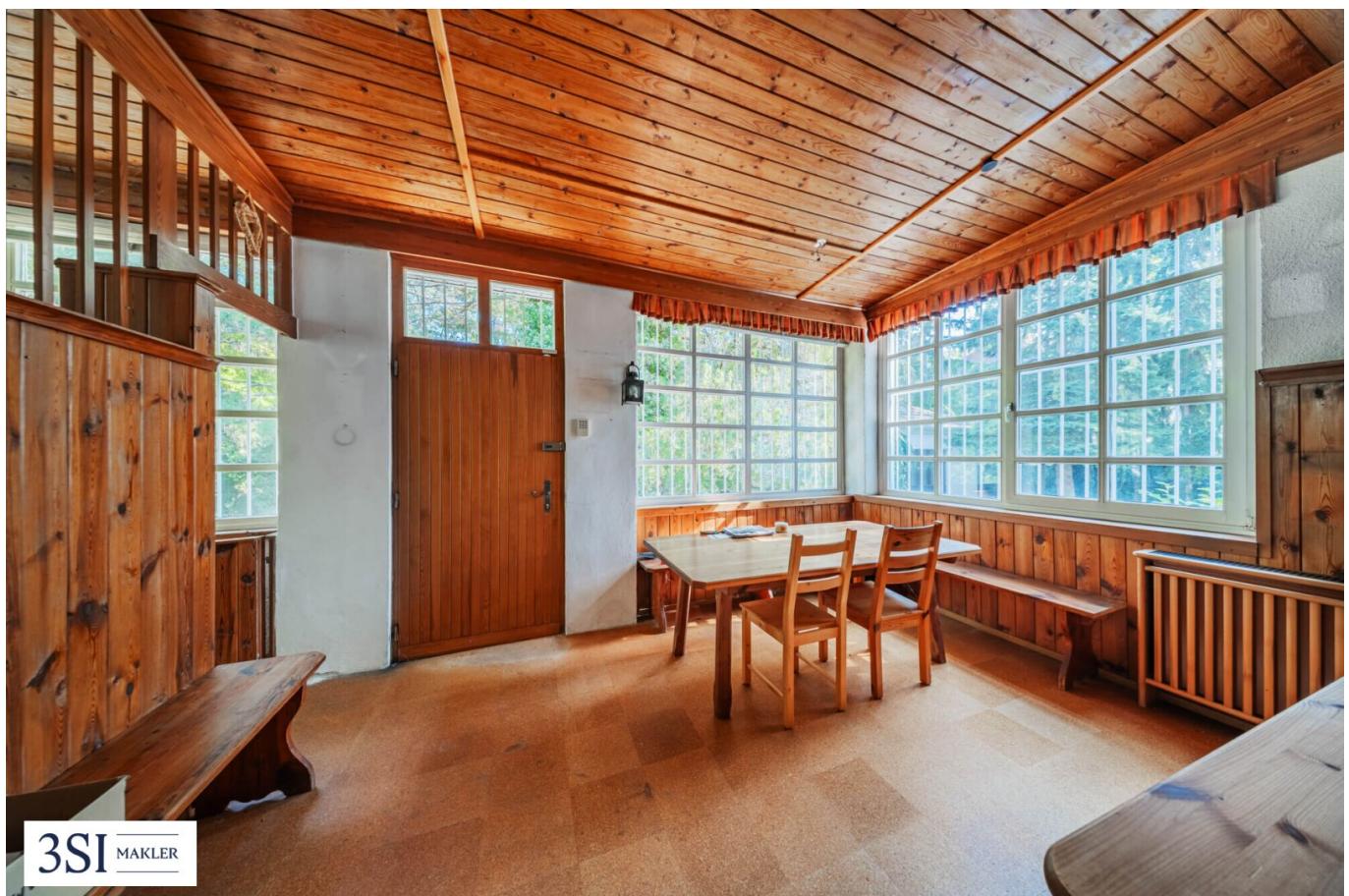


**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81  
H +43 660 87 06 257  
F +43 1 607 55 80





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



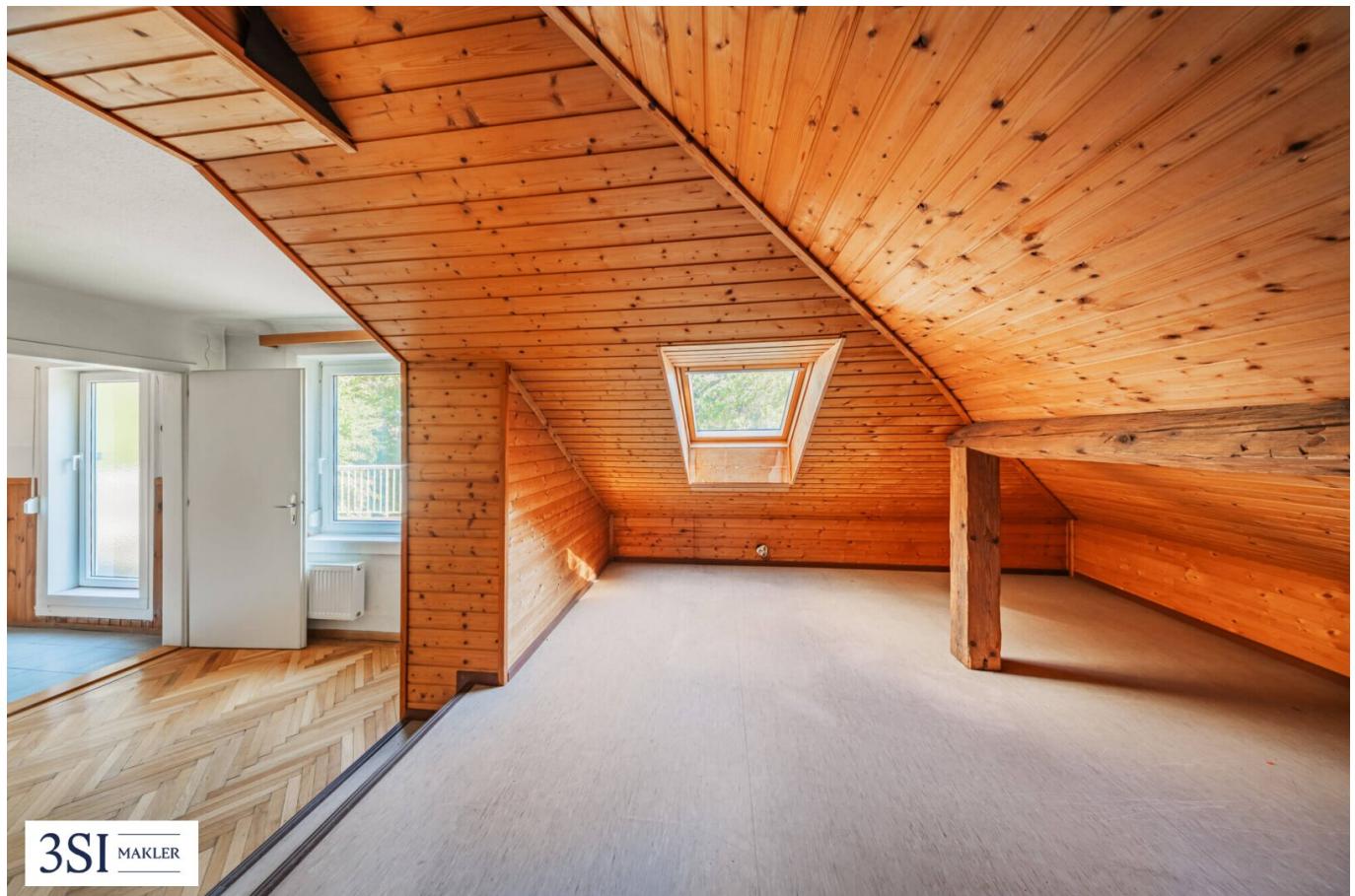
3SI MAKLER



3SI MAKLER



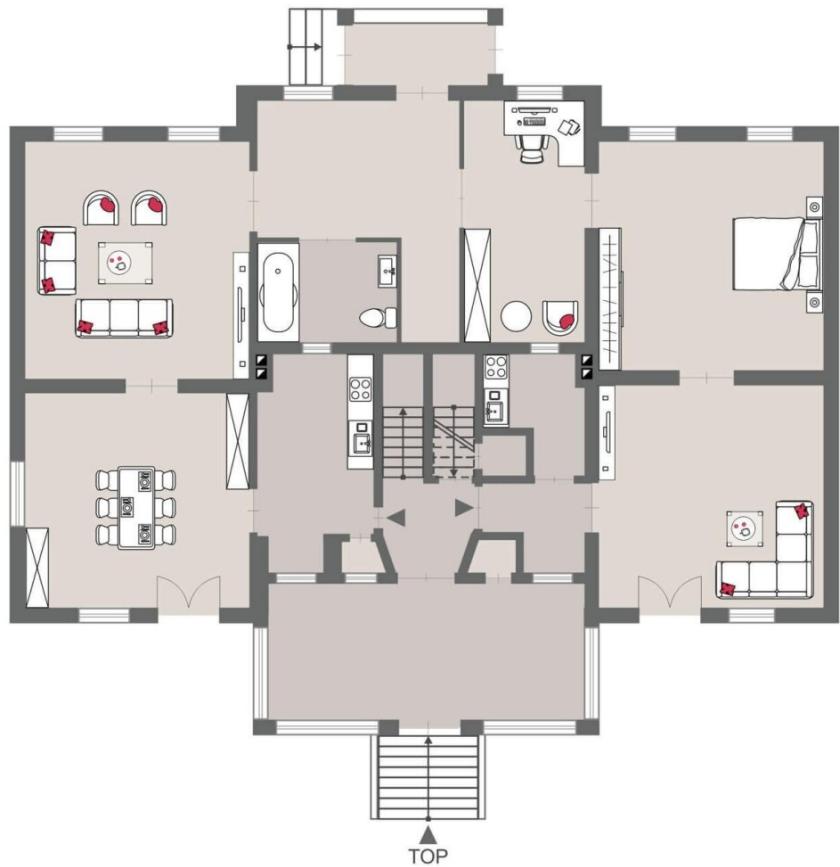
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

## **Objektbeschreibung**

Der K. & K. Hofballettmeister Joseph Haßreiter ließ diese repräsentative Familienvilla im Jahr 1890 in zentraler Villenlage von Mauer errichten. Nach ihm ist auch der an das Grundstück angrenzende Haßreitersteig benannt – eine Liegenschaft mit besonderer Geschichte.

Das Haupthaus sowie das separate Gästehaus sind von einem großzügigen Garten mit schönem Altbaumbestand umgeben, der viel Platz zum Verweilen bietet. Das Gästehaus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## **Ausstattung**

Das Haupthaus verfügt im Erdgeschoss über sieben Zimmer, eine Veranda, eine Diele, eine Küche sowie zwei WCs. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und eine große Terrasse.

Das Nebenhaus bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Büro-, Gäste- oder Fitnessbereich nutzen lässt.

Zustand: sanierungsbedürftig

Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone.

Flächenwidmung: WI 4,5 m g BB

## **Lage und Verkehrsanbindung**

Der Heurigen- und Villenort Mauer liegt im Süden Wiens und gehört zum Bezirk Liesing. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Lage und ihren ländlichen Charakter, bietet jedoch gleichzeitig eine gute Anbindung an die pulsierende Metropole Wien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 56A und 60A gewährleistet, deren Haltestellen nur wenige Gehminuten entfernt sind. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie diverse medizinische Einrichtungen sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Zudem bieten der nahegelegene Lainzer Tiergarten sowie ein vielfältiges Gastronomieangebot zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

## **Nebenkosten**

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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **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 <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap