

**moderne Wohnkultur in bester Lage in Wien-Mauer:  
Renovierte Wohnung mit Loggia zu vermieten |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25326**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.300,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.110,09 €
<b>Kaltmiete</b>	1.282,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,78 €
<b>USt.:</b>	17,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien







ZELLmann  
IMMOBILIEN



ZELLmann  
IMMOBILIEN



ZELLmann  
IMMOBILIEN



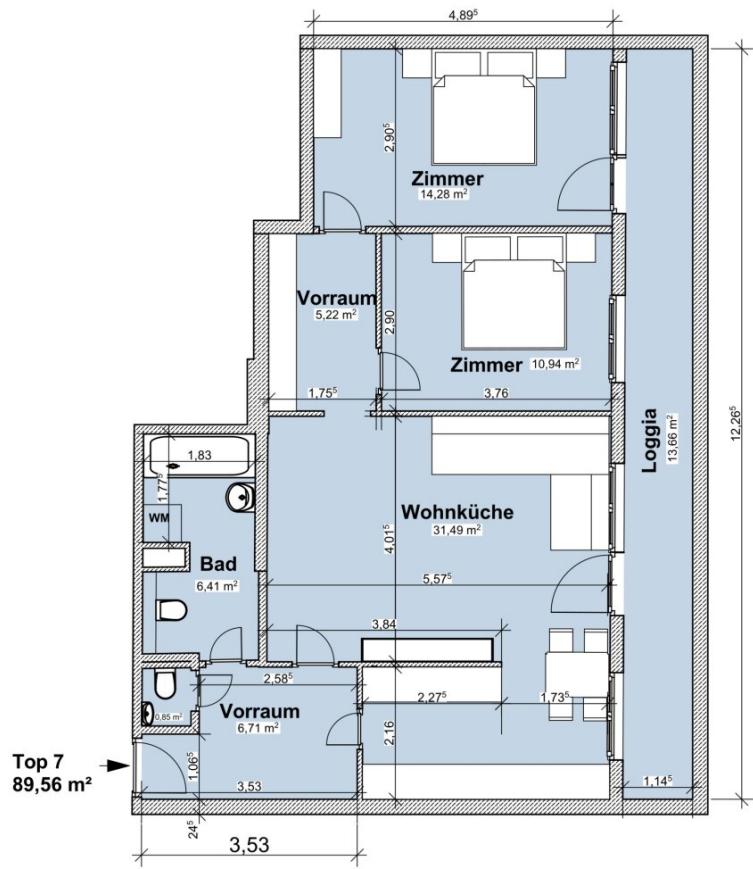
ZELLmann  
IMMOBILIEN





ZELLmann  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

???

## **Stilvoll wohnen in absoluter Ruhelage – Wohnen in Wien-Mauer**

???

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die bewusst Ruhe, Qualität und ein gewachsenes Wohnumfeld suchen. Eingebettet in eine der angenehmsten Wohngegenden Wiens verbindet sie die entspannte Atmosphäre von Mauer mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Hier lebt man zurückgezogen, grün und still – und dennoch bestens angebunden. Bereits beim Betreten der Anlage spürt man den besonderen Charakter dieser Lage. Keine Durchzugsstraße, kein urbaner Lärm, sondern ein Umfeld, das von gepflegten Wohnhäusern, altem Baumbestand und einer spürbaren Gelassenheit geprägt ist. Ein Ort, an dem man nach Hause kommt – und zur Ruhe.

???

## **Wohngefühl mit Weitblick und Privatsphäre**

???

Die Wohnung selbst präsentiert sich großzügig, klar strukturiert und lichtdurchflutet. Der Mittelpunkt ist die weitläufige Wohnküche, die Raum für Alltag wie auch für besondere Momente bietet. Große Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und verstärken das Gefühl von Offenheit und Ruhe.

Die angrenzende Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und wird rasch zu einem geschätzten Rückzugsort – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Tagesausklang. Dank der Ausrichtung und der umgebenden Begrünung genießt man hier ein hohes Maß an Privatsphäre und eine außergewöhnlich stille Wohnatmosphäre. Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder Gästezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht sowohl Paaren als auch kleinen Familien oder anspruchsvollen Einzelpersonen ein komfortables Wohnen.

???

## **Qualität, die man sieht – und spürt**

???

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Hochwertige Parkettböden, eine moderne Einbauküche sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit Badewanne unterstreichen den qualitativen Anspruch dieser Immobilie. Die klare Formensprache und die neutralen Materialien schaffen eine zeitlose Basis für individuelle Einrichtungsdeen. Ein separates WC, praktische Abstellflächen sowie ein Kellerabteil ergänzen das Angebot sinnvoll und erhöhen den Wohnkomfort im Alltag.

???

## **Wien-Mauer – eine Lage mit Charakter**

???

Mauer zählt zu den begehrtesten Wohngegenden im Süden Wiens. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charme mit urbaner Infrastruktur und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität. Weinberge, Spazierwege und Grünflächen prägen das Umfeld ebenso wie kleine Geschäfte, Cafés und traditionelle Heurige. Trotz der ruhigen, beinahe entschleunigten Atmosphäre ist die Anbindung ausgezeichnet. Öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Verkehrsachsen sind rasch erreichbar, wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch der Bahnhof Liesing bequem erschlossen sind. Ein Wohnort für Menschen, die das Besondere schätzen – und bewusst wählen.

???

## **Eckdaten im Überblick**

???

Wohnfläche rund 89,56 m<sup>2</sup>

Loggiafläche rund 13,66 m<sup>2</sup>

Zimmer 3,5

Etage Neubau, Baujahr 1973

Zustand vollrenoviert, letzte Sanierung 2022

Lagebewertung sehr gut

Lärmpegel absolute Ruhelage

Gesamtmiete EUR 1.250,– monatlich

Kaution drei Bruttomonatsmieten

Provision gemäß Erstauftraggeberprinzip vom Abgeber getragen

???

## **Rechtliche Hinweise**

???

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können. Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt keine Provision für den Mieter an – gemäß Erstauftraggeberprinzip.

???

## **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

???

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**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](#)

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap