

## Zuhause in "Hawei" - Elegantes Neubauprojekt in der Mauerbachstraße



**Objektnummer: 79932**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mauerbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





EHL



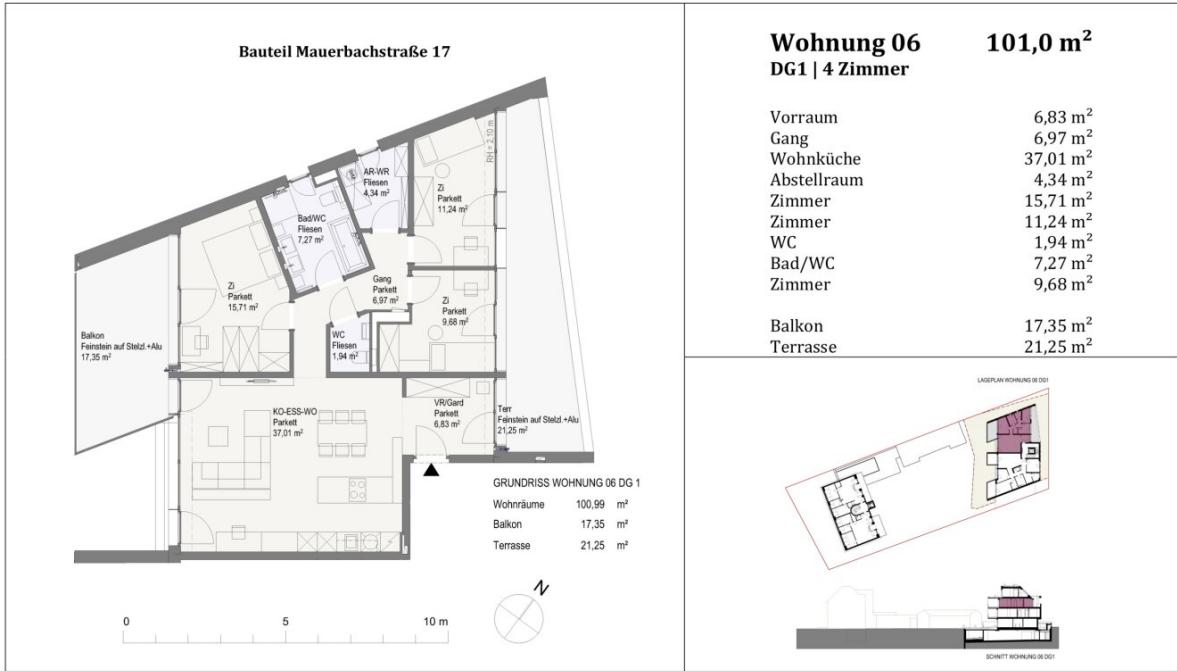
EHL



EHL



The logo for EHL (Ernst Hödl Architekten), featuring a stylized blue house icon above the letters "EHL".



Beim vorliegenden Grundriss handelt es sich um einen Verkaufsplan, bei dem es aufgrund behördlicher Auflagen und statischer Erfordernisse noch zu Änderungen kommen kann. Bei den in den Plänen dargestellten Möbeln und Geräten handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag, einzige die Sanitärausstattung gemäß Beschreibung ist im Kaufpreis enthalten. Die Küche (beim vorliegenden Grundriss nur symbolhaft) ist optional laut Preisliste. Es kann keine Haftung für Konfigurationen oder bestimmte Maße aus dem Plan übernommen werden. Visualisierungen sind Schaubilder und stellen keinen Vertragsbestandteil dar. Böschungen in den Grünflächen (allgemeine Flächen und Eigengärten) bis zu einer Höhe von 1,0 Meter sind nicht zwingend im Plan dargestellt.



# Objektbeschreibung

## **Wohnen im malerischen "Hawai" - Exklusives Neubauprojekt in der Mauerbachstraße**

In einer der idyllischsten und zugleich charmantesten Lagen Wiens entsteht ein außergewöhnliches Immobilienprojekt, das keine Wünsche offen lässt. In der Mauerbachstraße, im beliebten Viertel Hadersdorf-Weidlingau – von den Bewohnern liebevoll als "Hawai" bezeichnet – vereinen sich modernes Wohnen und historischer Charme zu einem einzigartigen Wohngefühl.

### **Das Projekt**

Moderne, großzügig geschnittene Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen bieten viel Platz und Komfort für ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird dieses Angebot durch wunderschöne Bestandswohnungen, die im Zuge einer umfassenden Sanierung wieder zum Leben erweckt werden.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das unter Denkmalschutz stehende „Salettl“, das sich im Herzen der Anlage befindet und als Atelier genutzt werden kann. Das „Salettl“ ist nicht nur ein optischer Blickfang, sondern auch ein echtes Unikat, das dem gesamten Projekt einen einzigartigen Charakter verleiht.

- 14 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 14 Tiefgaragenplätze
- 3 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 81 und 137 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Lift
- Kellerabteile

### **Die Ausstattung**

- Hochwertige Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassbereichen (Format 30x60 sowie 60x60)
- Fußbodenheizung mit nachhaltiger Luft-Wärmepumpe
- Markenausstattung in den Sanitärbereichen (Laufen Pro, Hansgrohe)
- Holzfenster im Bestand
- Kunststoff-Alu-Fenster im Neubau
- Beschattung je bauphysikalischer Gegebenheiten
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitungen für Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen des Neubaus in der Mauerbachstraße (DG 1 und DG 2)

- Videogegensprechanlagen

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

**Geplante Fertigstellung: 1. Quartal 2026**

**Kaufpreis Stellplatz: EUR 30.000,-**

**Die Lage & Infrastruktur:**

Mauerbach gilt als grünes Juwel am Rande Wiens und bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Lebensqualität. Eingebettet in die malerische Landschaft des Wienerwalds, liegt das Wohnprojekt dennoch in unmittelbarer Nähe zur Stadt. Die ruhige und naturnahe Umgebung mit zahlreichen Wanderwegen, dem nahegelegenen Mauerbach und dem Lainzer Tiergarten bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten und lädt zur Erholung im Grünen ein.

Das Projekt ist Teil eines aufstrebenden, dennoch familiären Stadtviertels, in dem Tradition und Moderne miteinander verschmelzen. Hier genießt man die Vorteile einer ruhigen Wohngegend, während das pulsierende Leben der Stadt nur einen Katzensprung entfernt ist.

Die Lage des Projekts überzeugt nicht nur durch ihre idyllische Umgebung, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Arztpraxen, die eine perfekte Versorgung sicherstellen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal. Die S-Bahn-Station „Hadersdorf“ (S50) ist nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Sie in kürzester Zeit mit dem Wiener Westbahnhof und der Wiener Innenstadt. Zudem sorgen die Buslinien 49A und 50A für eine bequeme Verbindung ins Zentrum von Hütteldorf sowie zu weiteren Verkehrsknotenpunkten.

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

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 <2.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap