Historischer Charme trifft modernes Wohnen – Ihr neues Zuhause in „Hawei“

Objektnummer: 79929

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:	107,51 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer

Ihr Ansprechpartner

Julie Wittrich

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

VIENNA
EHL

EHL

EHL

EHL

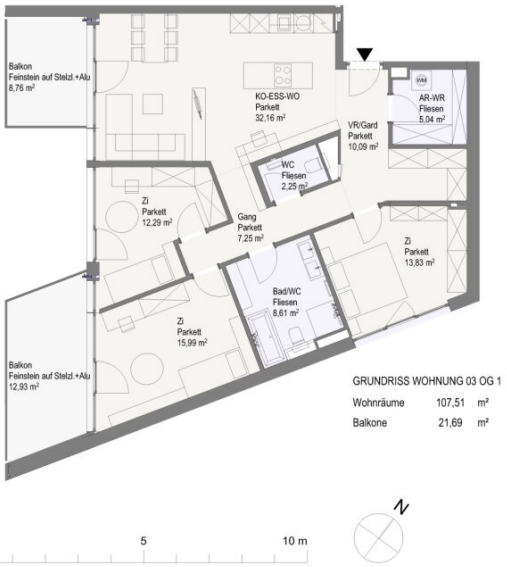
EHL

EHL

EHL

MAUERBACHSTRASSE 17 — 1140 WIEN

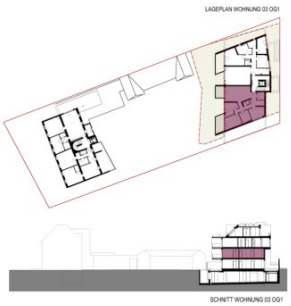
Bauteil Mauerbachstraße 17



Wohnung 03 — 107,5 m²

OG1 | 4 Zimmer

Vorraum	10,09 m²
Gang	7,25 m²
Wohnküche	32,16 m²
Abstellraum	5,04 m²
Zimmer	13,83 m²
Zimmer	15,99 m²
WC	2,25 m²
Bad	8,61 m²
Zimmer	12,29 m²
Balkone	21,69 m²



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, einzig 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 "Hawei" - 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 "Hawei" 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 m²
- 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