

**Prestige-Villa in Wien-Mauer – 15 Zimmer, 3.700 m<sup>2</sup>  
Gartenparadies, vielseitig nutzbar -Büro & Wohnen  
vereinbaren!**



**Objektnummer: 4356/163**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	10
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Gesamtmiete</b>	14.207,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	12.916,00 €
<b>Kaltmiete</b>	12.916,00 €
<b>USt.:</b>	1.291,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**





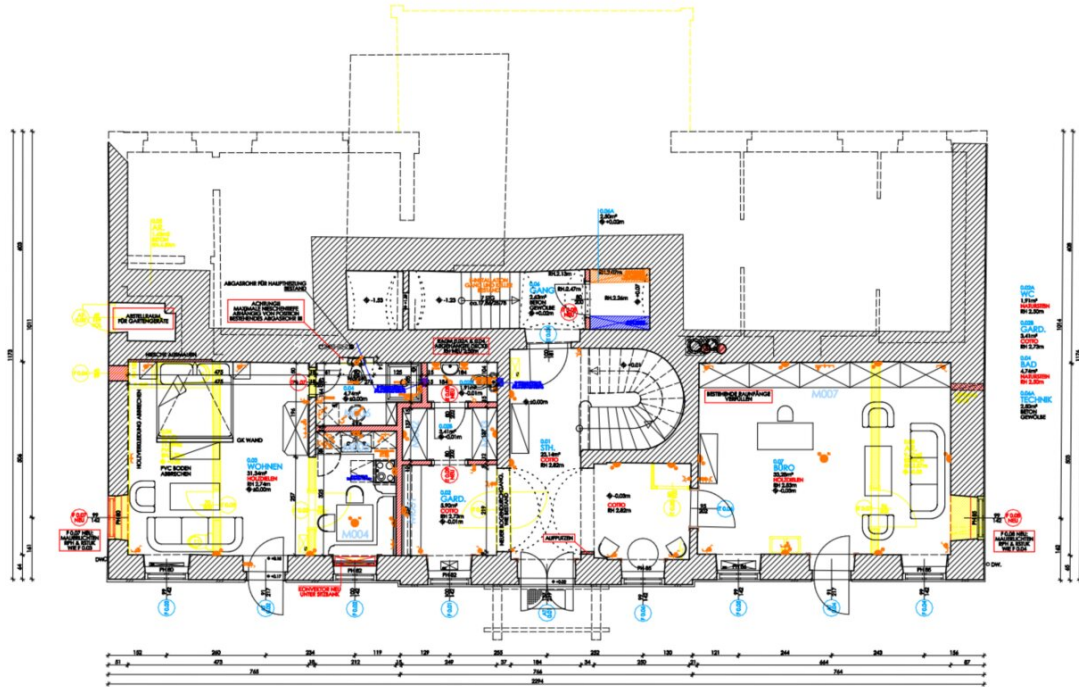




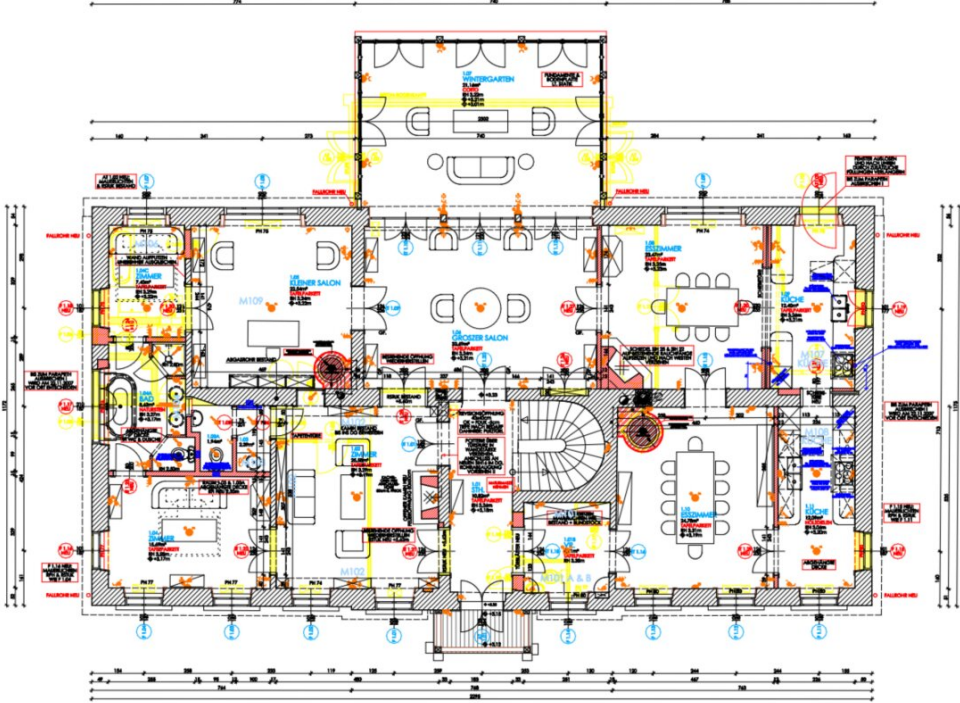




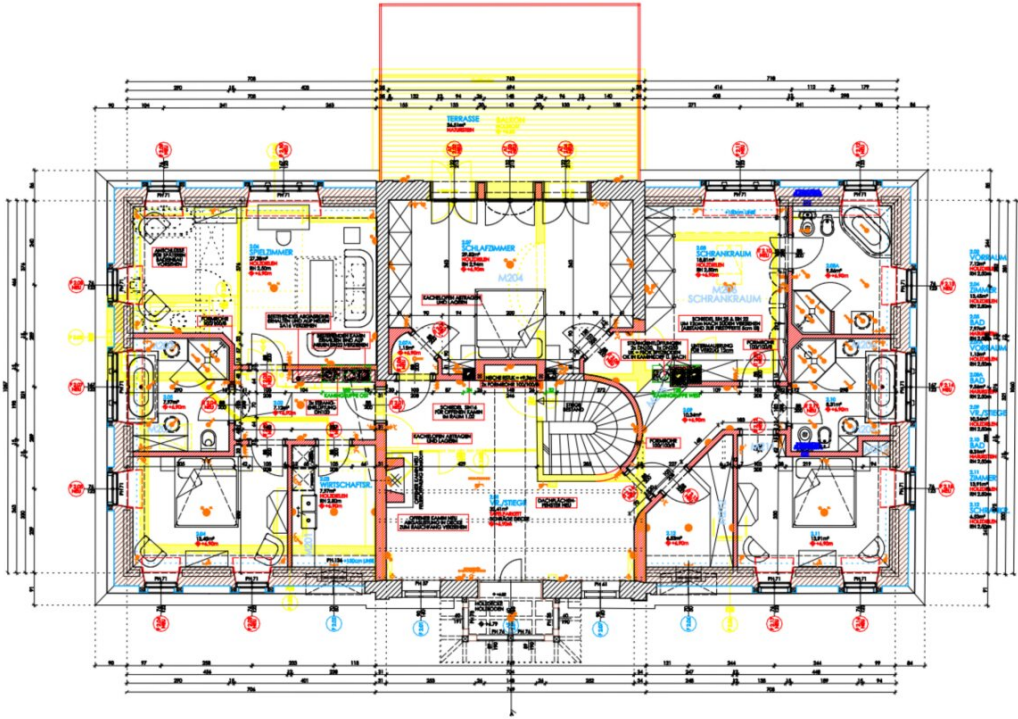
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



2. Obergeschoß





FOR INTERNAL USE ONLY!

- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



1.5

1.0

0.5

0.0

-0.5

-1.0

-1.5

-2.0

-2.5

-3.0

-3.5

-4.0

-4.5

-5.0

-5.5

-6.0

-6.5

-7.0

-7.5

-8.0

-8.5

-9.0

-9.5

-10.0

-10.5

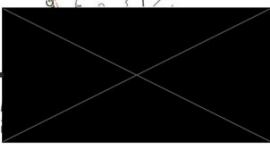
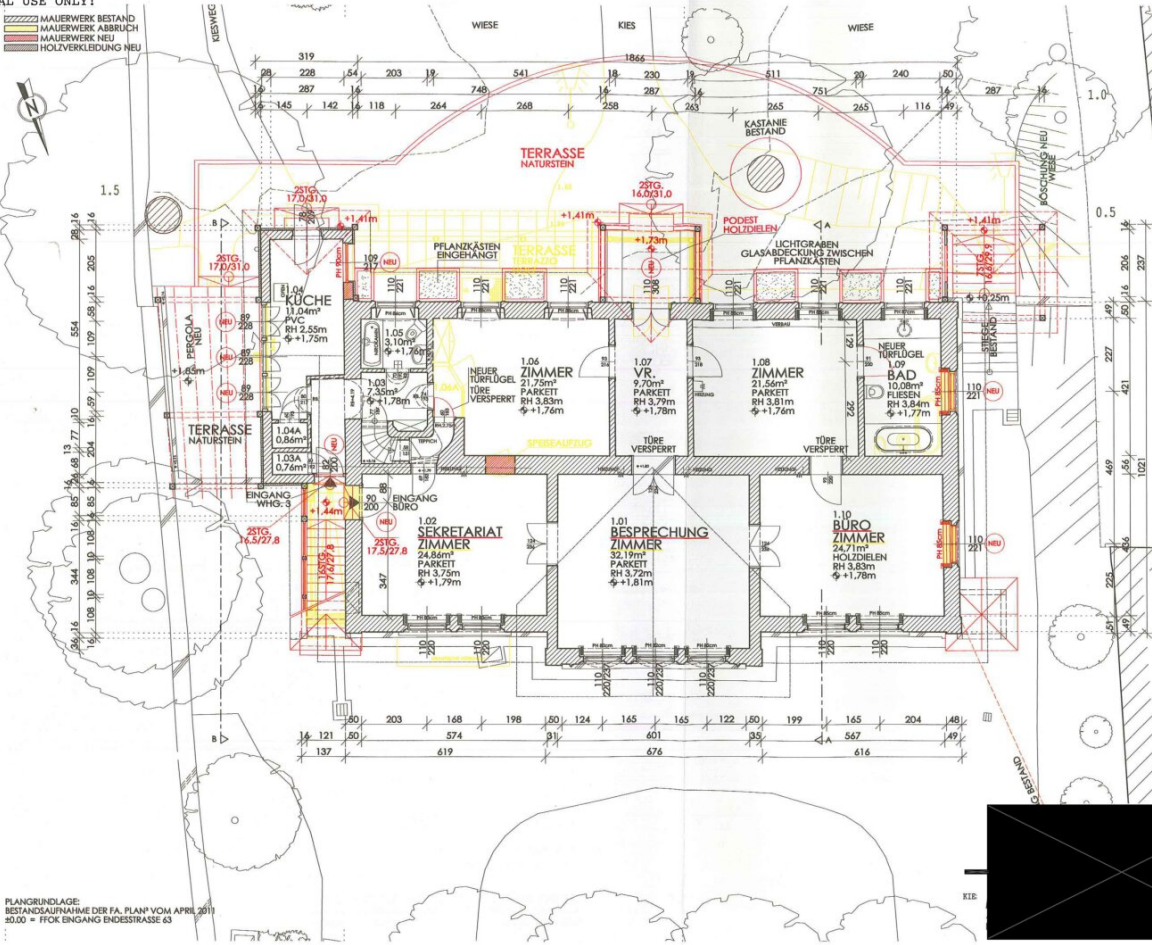
-11.0

-11.5

-12.0

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011  
#0.00 = TPOK EINGANG ENDSTRASSE 63

- 1.03 DIELE 7.35m<sup>2</sup> PARKETT RH 3.80m
- 1.03A PUTZ 0.76m<sup>2</sup> PARKETT RH 2.54m
- 1.04A SPEIS 0.86m<sup>2</sup> PVC RH 2.55m
- 1.05 BAD 3.10m<sup>2</sup> FLESEN RH 3.80m
- 1.05A VR 1.19m<sup>2</sup> PARKETT RH 2.32m



FOR INTERNAL USE ONLY!

- MAUERWERK BESTAND
- MAUERWERK ABRUCH
- MAUERWERK NEU
- HOLZVERKLEIDUNG NEU



1.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

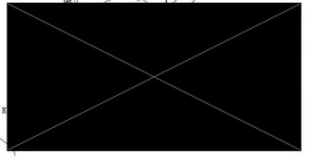
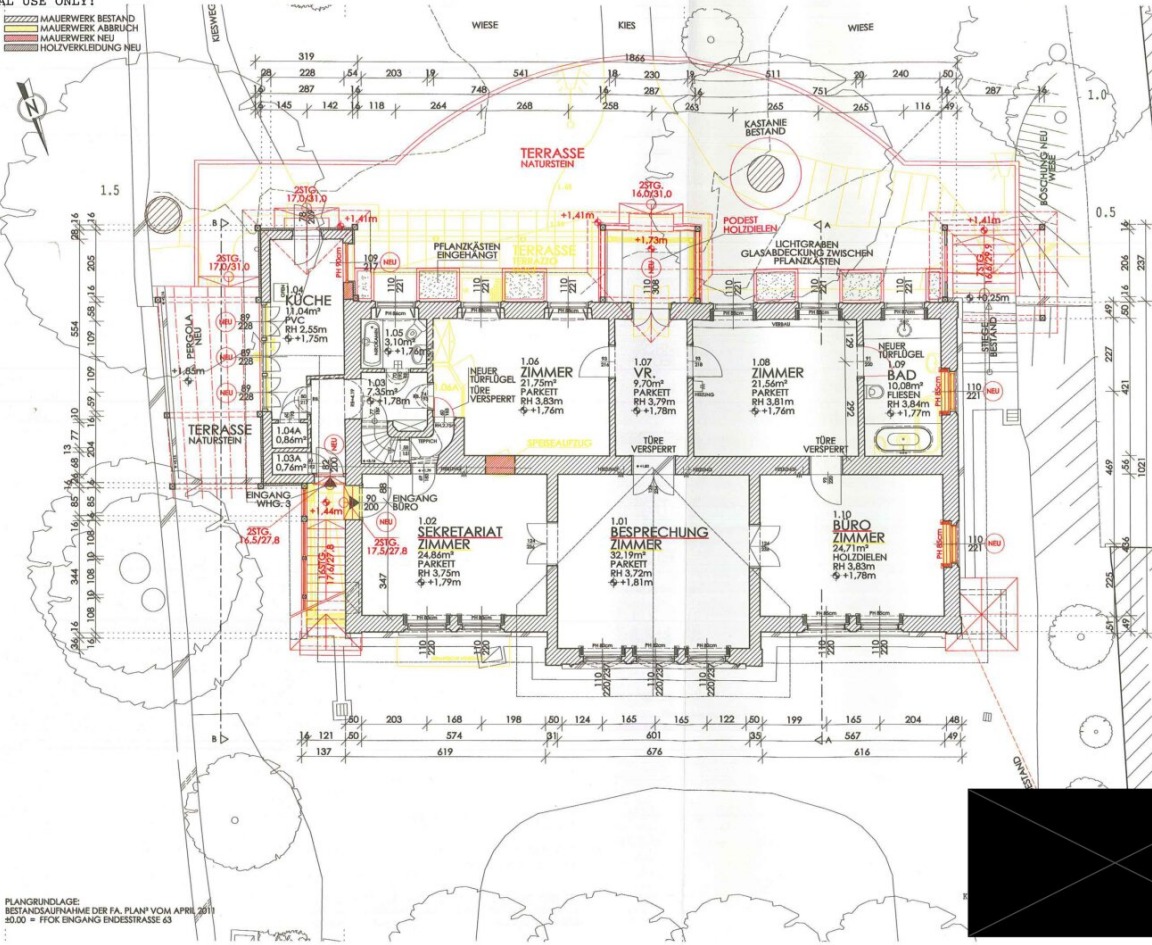
0.5

0.5

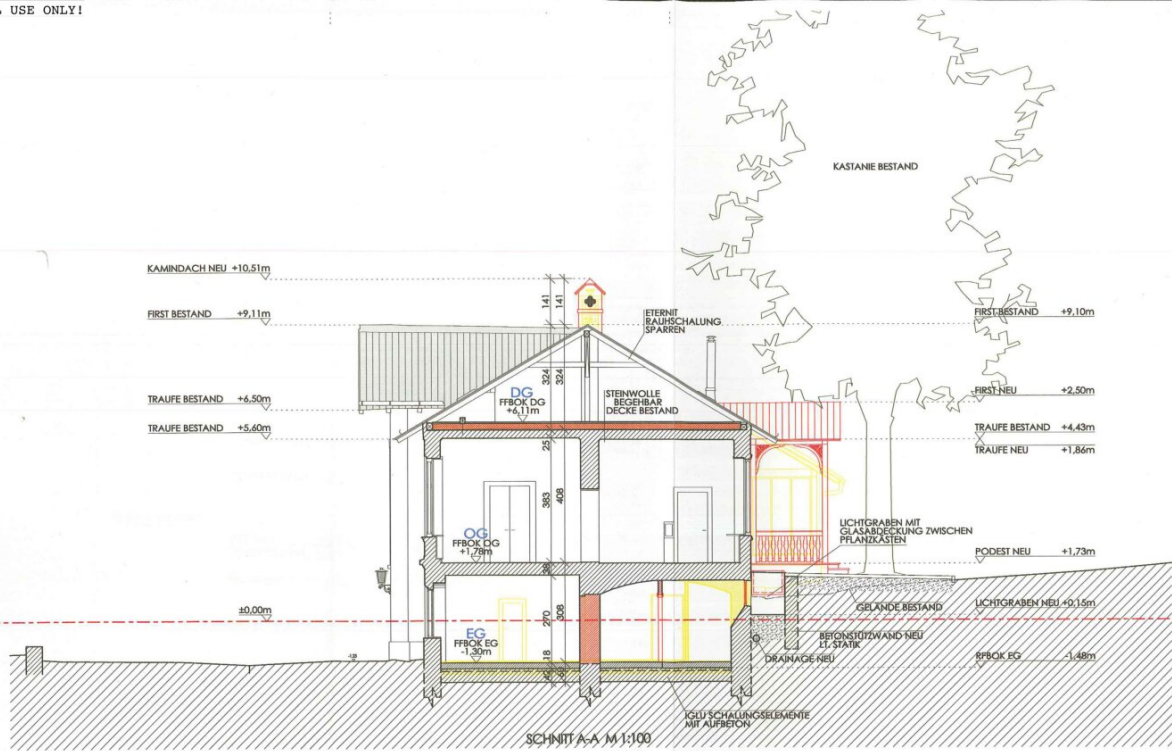
0.5

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011  
20.00 = TPOK, EINGANG ENDESSTRASSE 63

- 1.03 DIELE 7,35m<sup>2</sup> PARKETT RH 3,80m
- 1.03A PUTZ 0,76m<sup>2</sup> PARKETT RH 2,54m
- 1.04A SPEIS 0,86m<sup>2</sup> PVC RH 2,55m
- 1.05 BAD 3,10m<sup>2</sup> FLESEN RH 3,80m
- 1.05A VR 1,19m<sup>2</sup> PARKETT RH 2,32m

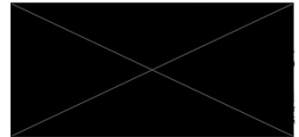


FOR INTERNAL USE ONLY!

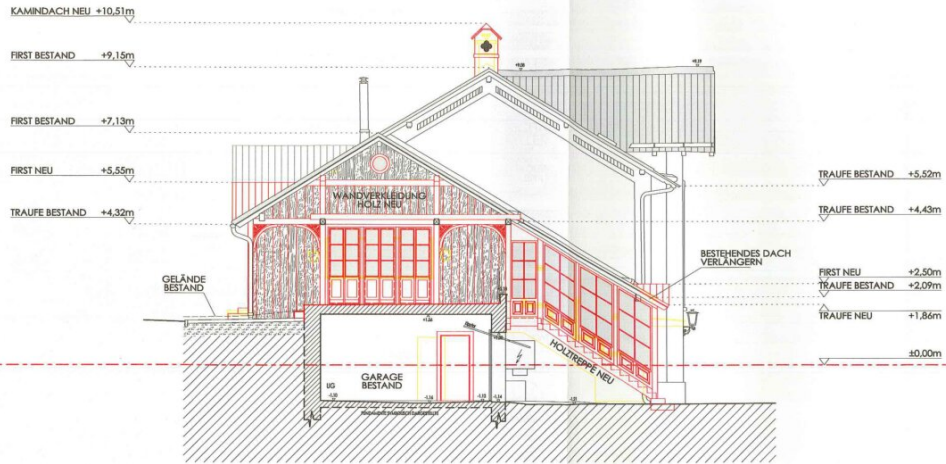


SCHNITT A-A M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011  
±0.00 = FFBOK EINGANG ENDSTRASSE 63

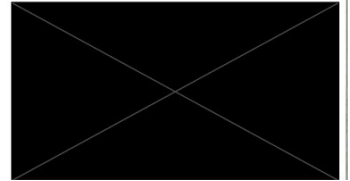


FOR INTERNAL USE ONLY!

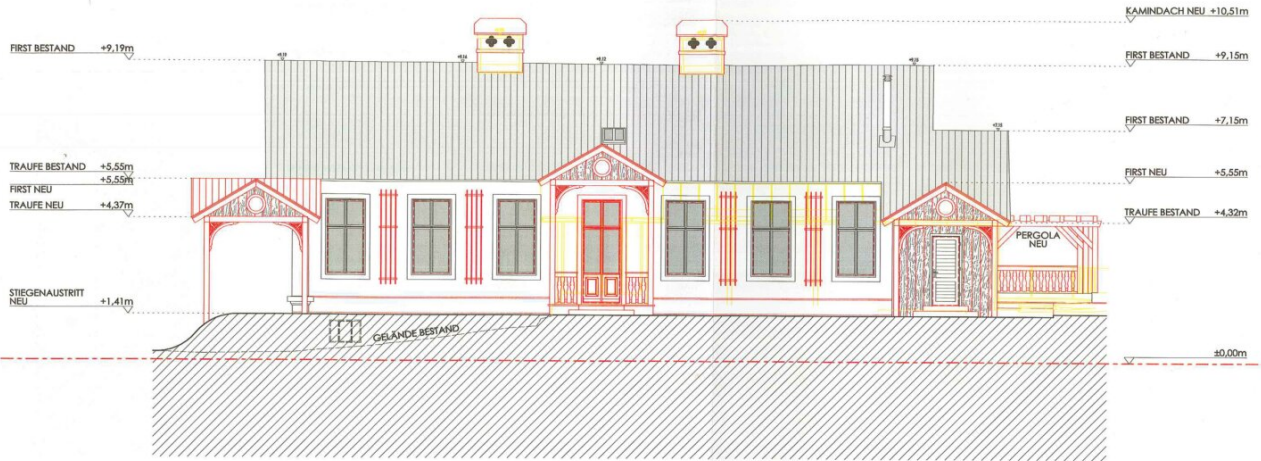


SCHNITT B-B M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA, PLAN VOM APRIL 2011  
±0,00 = TFOK ENGANGS ENDESSTRASSE 63

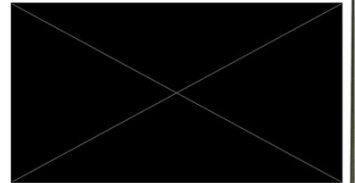


FOR INTERNAL USE ONLY!

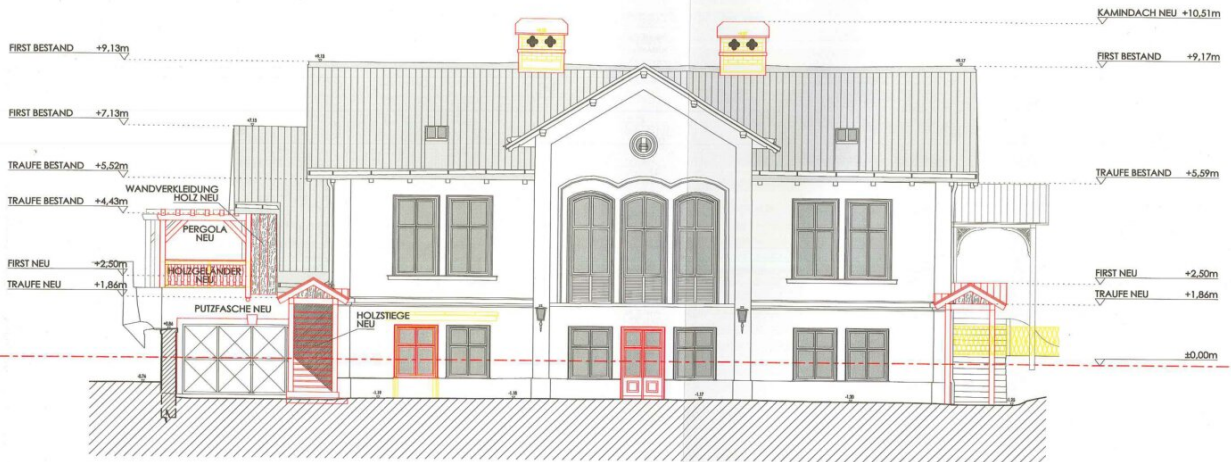


SÜDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011  
10.00 → FCK EINGANG ENDSTRASSE 63

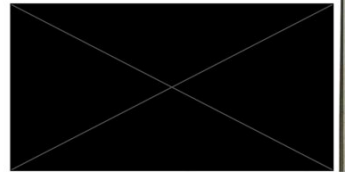


FOR INTERNAL USE ONLY!



NORDANSICHT M 1:100

PLANGRUNDLAGE:  
BESTANDSAUFNAHME DER FA. PLAN VOM APRIL 2011  
±0.00 = FFK EINGANG ENDSTRASSE 63



Bereich	Raum	m²
OG.01	Wintergarten	37,52
OG.02	Salon	32,97
OG.03	Esszimmer	24,61
OG.04	Küche/Esszimmer	11,19
OG.05	Küche	12,07
OG.06	Esszimmer/Küche2	24,80
OG.07	Vorraum	6,71
OG.08	Vorraum/Stiege	10,48
OG.09	Salon/Zimmer	25,59
OG.10	Zimmer	15,73
OG.11	WC	4,53
OG.12	Bad	8,60
OG.13	Nebenraum	7,39
OG.14	Salon/Zimmer2	22,50
<b>Summen</b>		<b>244,69</b>

EG.01	Wohnen/Küche	32,88
EG.02	Bad	3,09
EG.03	WC	3,32
EG.04	Zimmer	11,83
EG.05	Vorraum/Stiege	17,39
EG.06	Büro/Zimmer	33,20
<b>Summen</b>		<b>101,72</b>

DG.01	Elternschlafzimmer	31,41
DG.02	Schrankraum	19,18
DG.03	Bad 1	10,44
DG.04	Bad 2	7,84
DG.05	Zimmer/Dachboden1	15,73
DG.06	Zimmer/Dachboden2	6,85
DG.07	Vorraum	11,49
DG.08	Vorraum/Stiege	33,05
DG.09	Zimme/Küche	8,34
DG.10	Zimmer	14,41
DG.11	Bad3	8,23
DG.12	Vorraum2	6,41
DG.13	Spielzimmer	29,12
<b>Summen</b>		<b>202,50</b>

**Gesamt 548,91**

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine außergewöhnliche Prestige-Villa in begehrter Grünruhelage von Wien-Mauer. Das historische Anwesen aus dem 19. Jahrhundert wurde umfassend generalsaniert und vereint repräsentativen Altbaucharme mit modernster Haustechnik und hohem Wohnkomfort.

Die Villa bietet ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen, insgesamt 15 Zimmer sowie eine separate Einliegerwohnung. Dadurch eignet sich das Objekt ideal als exklusive Familienresidenz, repräsentativer Firmensitz, Kanzlei, Praxis oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

### Highlights:

- Historische Villa aus ca. 1850–1875, generalsaniert und sehr gepflegt
- Ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 15 Zimmer, davon ca. 6–8 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- Separate Einliegerwohnung
- Repräsentative Salons, Wintergarten und Kaminzimmer
- Sauna, hochwertige Maßküchen und offene Kamine
- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand, Obstgarten und Weinreben
- Sehr großer Outdoorpool mit Poolhaus
- BUS-System, Wärmepumpe, Alarmanlage

- 2 Garagenplätze sowie ca. 8–10 Außenstellplätze
- Absolute Grünruhelage in Wien-Mauer mit guter City-Anbindung

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss – ca. 101,7 m<sup>2</sup>**

Vorraum, Garderobe, großzügiges Büro/Zimmer sowie eine separate Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad und WC.

### **Obergeschoss – ca. 244,6 m<sup>2</sup>**

Wintergarten, großer und kleiner Salon, zwei Esszimmer, zwei Küchen, Kaminzimmer, weitere Zimmer, Badezimmer, Gäste-WC sowie Zugang zu Garten und Terrasse.

### **Dachgeschoss – ca. 202,5 m<sup>2</sup>**

Galerie mit offenem Kamin, Elternschlafzimmer mit Terrasse, Garderobe und Schrankraum, mehrere Schlafzimmer und Arbeitszimmer, drei Badezimmer, Sauna und Wirtschaftsraum.

## **Lage**

Wien-Mauer zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen im 23. Bezirk. Die Umgebung bietet viel Grün, Ruhe und eine sehr gute Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der Umgebung. Der Maurer Wald, der Bruno-Morpurgo-Park und weitere Naherholungsgebiete sind rasch erreichbar.

Die öffentliche Anbindung erfolgt unter anderem über die Buslinien 56A, 58A und 60A, die Straßenbahnlinie 60 sowie den S-Bahnhof Atzgersdorf.

## **Nutzung & Hinweis**

Das Objekt ist sowohl privat als auch gewerblich nutzbar und eignet sich ideal für Wohnen, Büro, Praxis, Kanzlei oder eine kombinierte Nutzung.

Bitte beachten Sie, dass bei gewerblicher Anmietung ein Erfolgshonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 anfällt. Bei gewerblicher Nutzung beträgt die Umsatzsteuer 20 %.

## **Nutzung & Mietkonditionen**

Das Objekt ist sowohl privat als auch gewerblich nutzbar und eignet sich ideal für Wohnen, Büro, Praxis, Kanzlei oder eine kombinierte Nutzung.

**Mietpreis:** € 12.916,00 netto zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

**Bitte beachten Sie, dass bei gewerblicher Anmietung ein Erfolgshonorar gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 anfällt.**

**Bei gewerblicher Nutzung beträgt die Umsatzsteuer 20 %.**

## **Kontakt & Besichtigung**

Bruno Franz

+43 664 3553 790

## **Wichtiger Hinweis**

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden. Vertrauliche Objektinformationen werden nur bei vollständigen Kontaktdaten weitergegeben.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap