

# Familienidylle in Maurer Bestlage | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23366**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reihenmittelhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1982                    |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 130,11 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 130,11 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Keller:</b>           | 67,59 m <sup>2</sup>    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 2.000,00 €              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.714,95 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.974,09 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 259,14 €                |
| <b>USt.:</b>             | 25,91 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Zellmann**





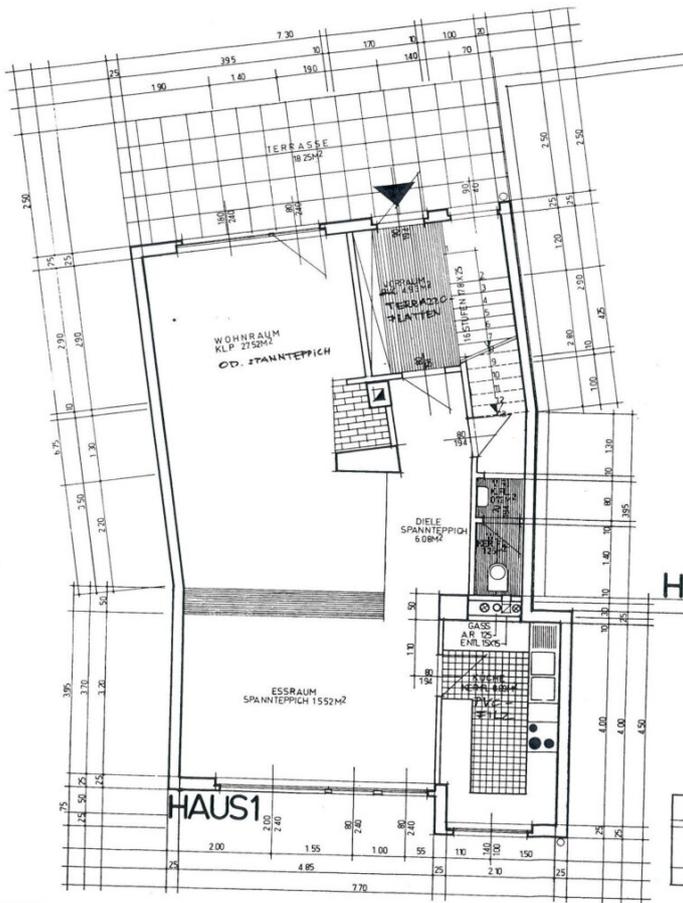








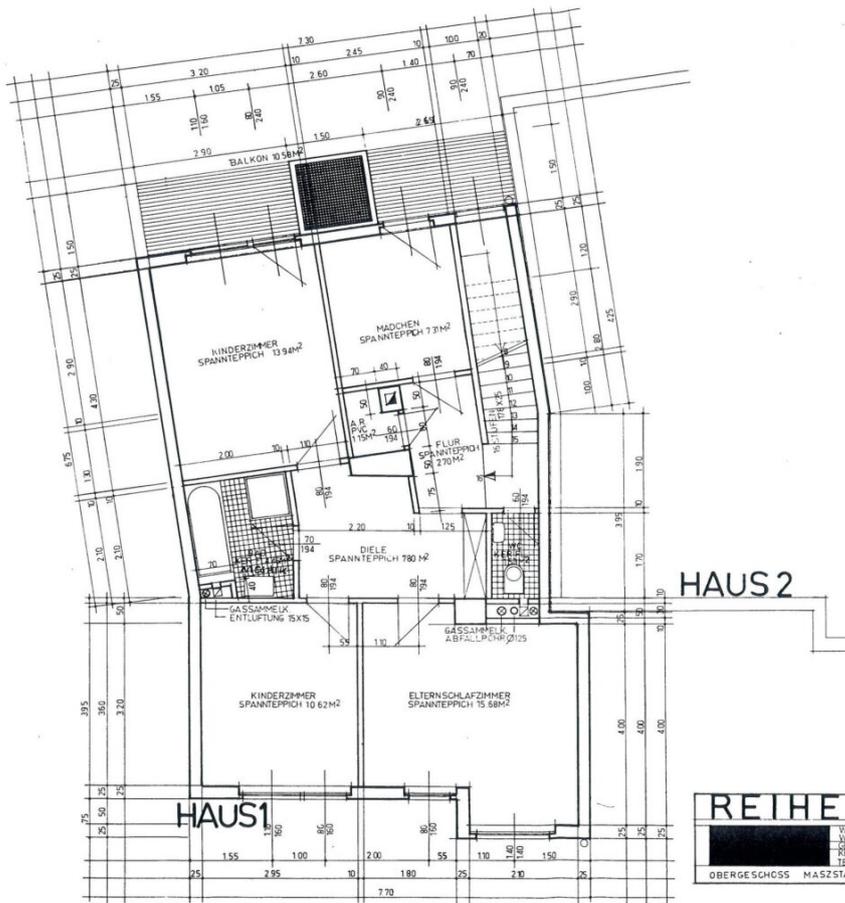




**REIHENHÄUSER MAUER**  
**TYPE B**

|   |                       |
|---|-----------------------|
| WOHNFLÄCHE ERDG.  | 64,92 M <sup>2</sup>  |
| WOHNFLÄCHE OBERG.   | 65,19 M <sup>2</sup>  |
| GESAMTFLÄCHE  | 130,11 M <sup>2</sup> |
| KELLER  | 67,57 M <sup>2</sup>  |
| TERRASSE 18,25 M <sup>2</sup> BALKON 16,68 M <sup>2</sup> |                       |

ERDGESCHOSS MASZSTAB 1:50



**REIHENHÄUSER MAUER**

**TYPE B**

WOHNFLÄCHE BRUG 64,91 m<sup>2</sup>  
 WOHNFLÄCHE OBERGESCH 11,12 m<sup>2</sup>  
 GEWÖLBFLÄCHE 8,11 m<sup>2</sup>  
 TELLER 67,97 m<sup>2</sup>  
 TERRASSE 18,75 m<sup>2</sup> BALKON 10,68 m<sup>2</sup>

OBERGESCHS5 MASZTAB 1:50



## Objektbeschreibung

### **Familienidylle in Bestlage – großzügiges Miethaus in Maurer Toplage**

Zur Vermietung gelangt dieses charmante, lichtdurchflutete und großzügig angelegte Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage – nur wenige Gehminuten vom idyllischen Maurer Wald und dem malerischen Pappelteich entfernt.

### **Ein Zuhause, in dem sich jedes Familienmitglied wohlfühlen kann**

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine durchdachte Raumaufteilung, sondern bietet mit seinen zahlreichen Rückzugs- und Gemeinschaftsbereichen viel Platz für das harmonische Miteinander – ideal für Familien, in denen jeder seinen eigenen Platz finden soll.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, das als freundlicher Eingangsbereich dient. Von hier aus gelangen Sie über eine elegante Treppe ins Obergeschoss. Das Herzstück des Hauses bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – der perfekte Ort für gemeinsame Familienabende oder entspannte Stunden im Freien. Offen angeschlossen daran befindet sich das gemütliche Esszimmer, wodurch ein großzügiger Wohnbereich von rund 45 m<sup>2</sup> entsteht – optimal für das Familienleben.

Die hochwertig ausgestattete **bulthaup-Luxusküche** lässt keine Wünsche offen und bietet viel Platz für gemeinsames Kochen. Eine separate Toilette im Erdgeschoss steht Gästen zur Verfügung.

**Vier getrennt begehbare Zimmer im Obergeschoss** sorgen für Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen individuellen Rückzugsort. Zwei Zimmer verfügen über einen südseitigen Balkon, der zum Sonne tanken einlädt. Zusätzlich gibt es einen praktischen Abstellraum sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und separater Toilette.

Ein weiteres Highlight ist der **wohlich gestaltete Keller**, der mit einer eigenen Sauna und Dusche zum Entspannen einlädt. Weitere Räume im Untergeschoss bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Lagerfläche, Spielbereich für Kinder oder einfach zum Verstauen von allem, was das Familienleben mit sich bringt.

Ein Garagenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

**Fazit:** Dieses Haus ist ein Ort, an dem Familien wirklich ankommen können. Es bietet Raum für Gemeinschaft und Rückzug, für Entspannung und Aktivität – und das in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Wenn Sie sich vorstellen können, dieses besondere Zuhause mit Leben zu füllen, freuen wir uns über Ihre Anfrage über dieses Webportal. Gerne lassen wir Ihnen alle weiteren Informationen zeitnah zukommen.

---

## **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch **Ihre Telefonnummer** mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können! Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap