

**Rarität in Wien-Mauer – weitläufiges Grundstück mit  
Entwicklungspotenzial in bester Wohnlage | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24350**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	221,15 m²
<b>Bürofläche:</b>	90,76 m²
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	995,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

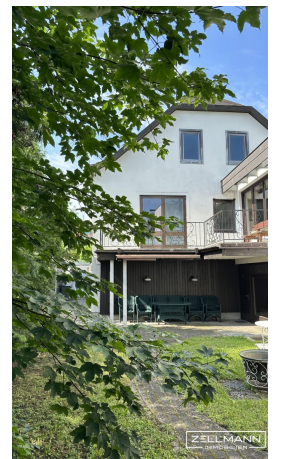


**Christian Zellmann**

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

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

















## Objektbeschreibung

### **Eine seltene Chance im Herzen von Wien-Mauer – großzügiges Grundstück, absolute Ruhelage, vielfältiges Potenzial**

Mitten in einer der begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks eröffnet sich eine Liegenschaft, die heute kaum noch zu finden ist: **1.221 m<sup>2</sup> Süd-/Ost-ausgerichtete Grundstücksfläche**, eingebettet in üppiges Grün, abgeschildert von Verkehr und doch nur wenige Schritte vom Maurer Hauptplatz entfernt. Eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Entwickler außergewöhnliche Perspektiven bietet.

### **Ein Grundstück, das Zukunft ermöglicht**

Die Liegenschaft umfasst aktuell rund **221 m<sup>2</sup> bestandsfreie Wohnfläche**, ergänzt durch Terrassen, Keller und Garage. Zusätzlich bestehen rund **90 m<sup>2</sup> vermietete Flächen** (derzeit Zahnarztpraxis), die langfristig Ertrag sichern.

### **Besonders wichtig:**

Der **gesamte Gartenbereich sowie die Einfahrt** gehören zum **nicht vermieteten, bestandsfreien Teil** der Liegenschaft und stehen damit ausschließlich diesem zur Verfügung.

Damit ist der **gesamte Garten für den Eigennutzer voll nutzbar** – vermietet ist lediglich die straßenseitige Einheit im vorderen Gebäudebereich.

Der **Dachboden ist ausbaufähig**, das Bestandsgebäude kann erweitert oder in seiner Struktur modernisiert werden – ein flexibler Grundstein für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Das große, nahezu nicht einsehbare Gartengrundstück vermittelt ein Gefühl von Weite und Freiheit, wie man es innerhalb Wiens kaum noch erlebt. Dieses Grundstück ist ein Ort, an dem sich Visionen verwirklichen lassen – sei es ein großzügiges Familienrefugium oder ein hochwertiges Entwicklungsprojekt.

### **Wohnen am Maurer Hauptplatz – urbaner Komfort trifft Natur**

Wien-Mauer gehört zu den beliebtesten Lagen des Bezirks: charmant, grün, gewachsen und geprägt von hoher Lebensqualität. Nur wenige Schritte von der Haustüre entfernt finden sich Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Bank, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel. Schulen und Kindergärten liegen ebenso im fußläufigen Umfeld.

Die Liegenschaft verbindet damit **Ruhe und Privatsphäre** mit einer **urbanen Infrastruktur**, wie man sie sich für eine langfristige Wohnlösung wünscht.

### **Eckpunkte der Liegenschaft in moderner Kurzform**

- 1.221 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 221 m<sup>2</sup> bestandsfreie Wohnfläche
- ca. 90 m<sup>2</sup> vermietete Büro-/Praxisflächen (straßenseitiger Gebäudeteil)
- **gesamter Garten und Einfahrt exklusiv dem nicht vermieteten Teil zugeordnet**
- ausbaufähiger Dachboden
- große Gartenflächen, Terrasse, Garage, Keller
- absolute Ruhelage – dennoch zentral
- vielseitige Nutzung: Wohnen, Kombination Wohnen & Arbeiten, Anlage
- gepflegter Bestand mit Ausbaupotenzial

### **Ein Objekt für Menschen, die das Besondere suchen**

Die Liegenschaft ist kein herkömmliches Haus – sie ist ein **Fundament für Möglichkeiten**. Ob für eine Familie, die Raum, Ruhe und Natur sucht, oder für jene, die in einer der besten Lagen des Bezirks entwickeln möchten: Dieses Areal ist eine Gelegenheit, die nur äußerst selten am Markt erscheint.

### **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.

### **Rechtlicher Hinweis**

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 Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap