

**Seltene Gelegenheit: Traumhaft gelegenes Grundstück in  
Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25361**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien                       |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 990.000,00 €                    |
| <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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

### **Exklusives Grundstück in Wien-Mauer – Ihr zukünftiges Zuhause in einer der begehrtesten Lagen der Stadt**

Zum Verkauf steht ein herausragendes Grundstück in einer der exklusivsten und ruhigsten Wohngegenden von Wien – im Stadtteil Mauer, im 23. Gemeindebezirk. Das Grundstück umfasst eine großzügige Fläche von etwa 1.011 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seinen weitläufigen Garten, der Ihnen sowohl Ruhe als auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Es besticht nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch die gute Erreichbarkeit und Abgeschlossenheit vom Straßenlärm.

#### **Lagebeschreibung:**

Die Umgebung von Mauer gilt als eine der vornehmsten und ruhigsten Wohngegenden Wiens. Diese charmante Gegend zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus prachtvollen Villen und idyllischen Heurigenlokalen aus, die den ländlichen Charme mit einer urbanen Anbindung verbinden. Hier finden Sie den idealen Ort für ein exklusives Wohnen in einer naturnahen und dennoch hervorragend vernetzten Lage. Die umliegenden Naherholungsgebiete wie der Maurer Wald bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zum Wiener Stadtzentrum profitieren. Diese Kombination macht Mauer zu einem einzigartigen Wohnstandort, der Ihnen sowohl Privatsphäre als auch hohe Lebensqualität bietet.

#### **Bebauungsmöglichkeiten:**

Das Grundstück bietet vielseitige Bebauungsmöglichkeiten, die Ihre Wünsche nach exklusivem Wohnen bestens realisieren lassen:

- Option 1: Errichtung einer prächtigen Villa mit einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und zwei Stellplätzen
- Option 2: Bau eines Doppelhauses mit einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> und zwei Stellplätzen

Beide Optionen ermöglichen es Ihnen, ein maßgeschneidertes Wohnkonzept in dieser begehrten Lage zu verwirklichen.

#### **Preis-Leistungs-Verhältnis:**

Es handelt sich bei diesem Angebot um einen äußerst fair kalkulierten Verkaufspreis, der das attraktive Potenzial dieses Grundstücks in einer der besten Lagen Wiens widerspiegelt. Diese

Gelegenheit, in einer so gefragten Gegend zu investieren, ist selten und stellt eine wertbeständige Kapitalanlage dar.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap