

**Mauer "Licht. Ruhe. Effizienz. Stilvolle Maisonette mit  
Südterrasse" | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25420**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,29 €
<b>USt.:</b>	16,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

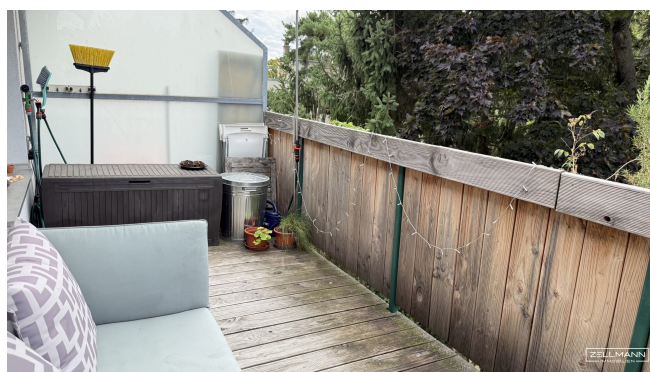
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



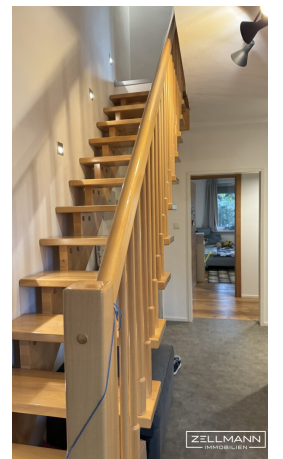
**Christian Zellmann**

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









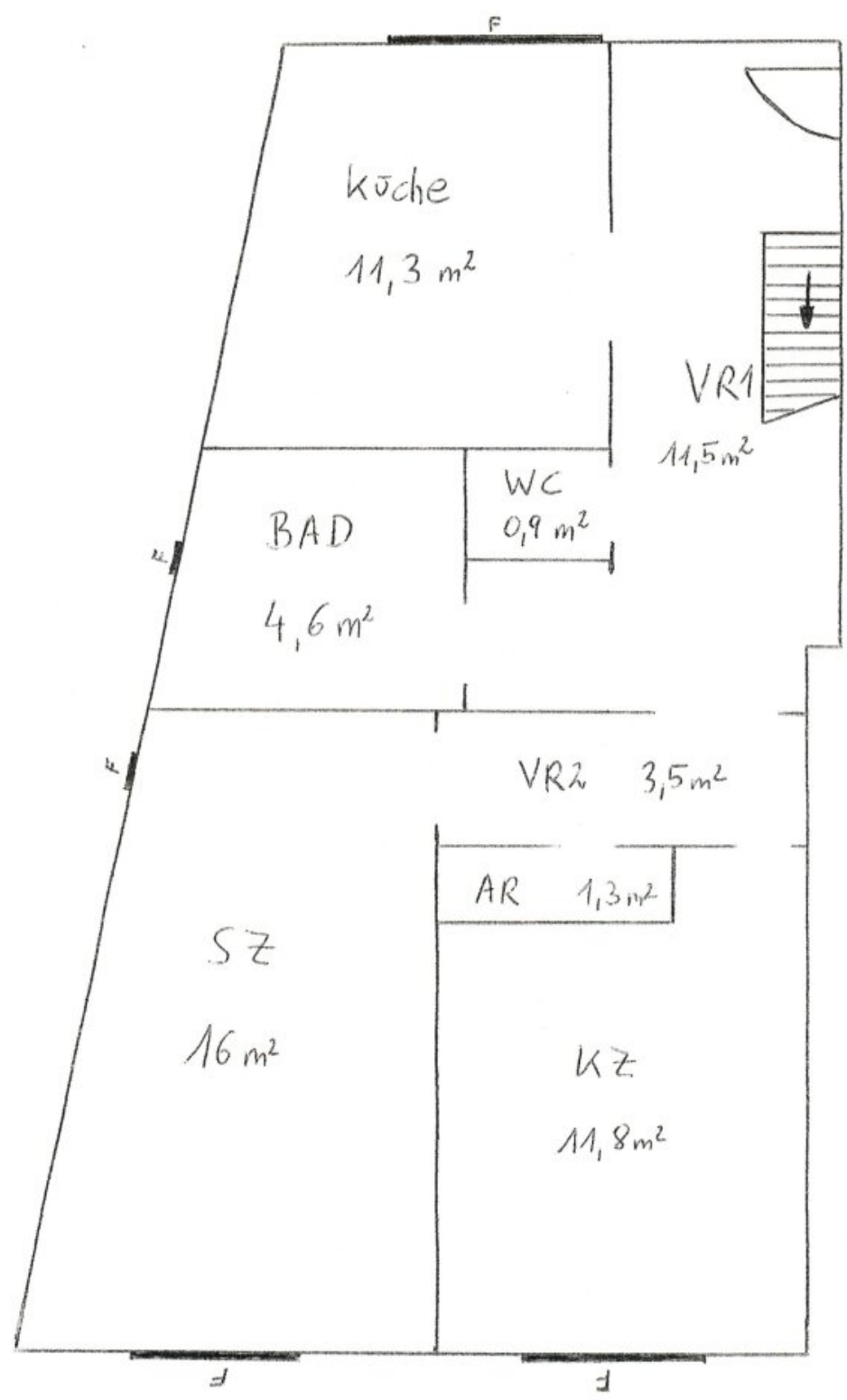




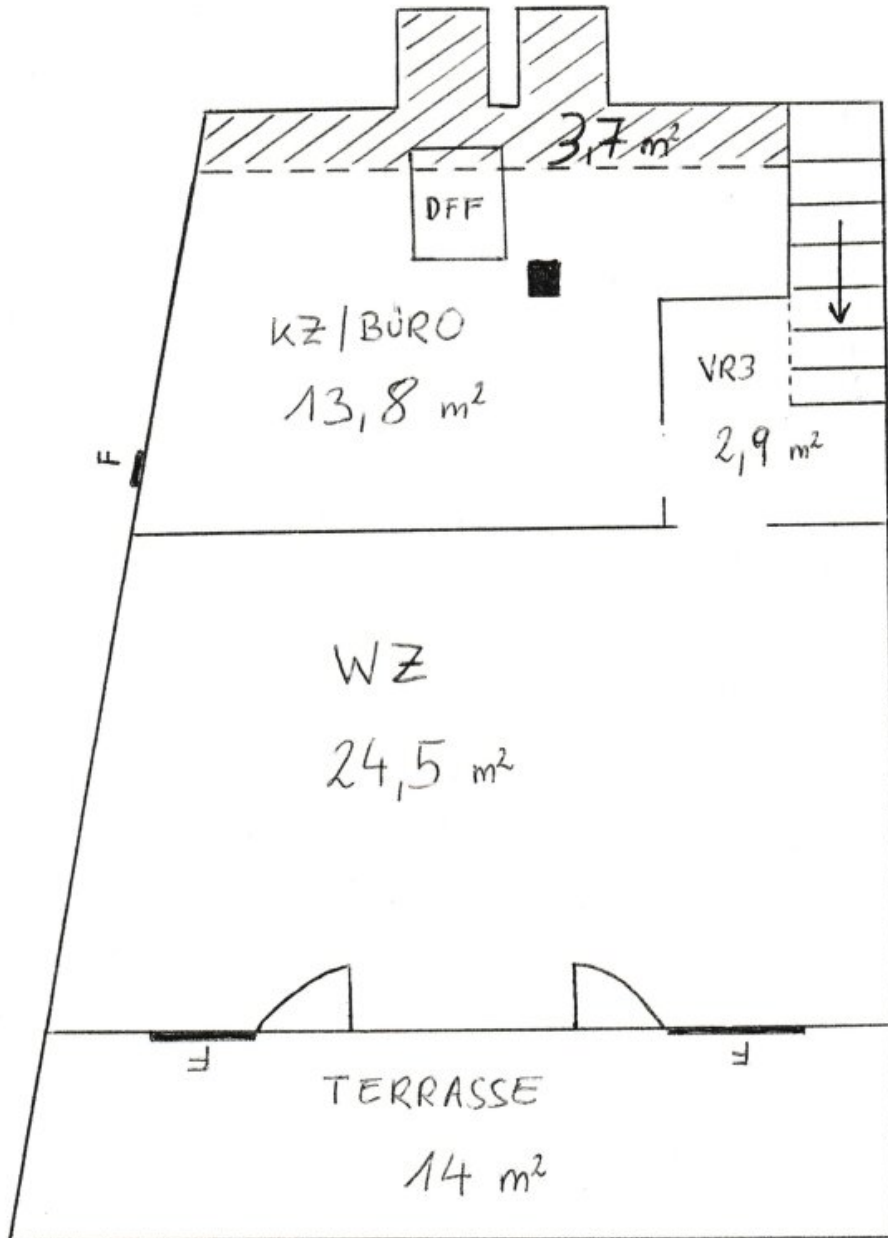




UG 60,9 m<sup>2</sup> / GESAMT 105,4 m<sup>2</sup>



OG 44,5 m<sup>2</sup> / GESAMT 105,4 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Maisonette mit Südterrasse in absoluter Ruhelage

1230 Wien – Mauer

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 106 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 11 m<sup>2</sup>

4-5 Zimmer

1 Badezimmer | 1 WC

1 Kellerabteil

Süd-Ausrichtung

HWB 49 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

Kaufpreis € 499.000,-

Monatliche Gesamtbelastung inkl. BK & RL ca. € 282,86

### Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Diese stilvolle Maisonettewohnung in Wien-Mauer vereint Großzügigkeit, Struktur und Rückzugsmöglichkeiten auf zwei Ebenen. Rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen eine natürliche Trennung zwischen Lebens- und Schlafbereichen – ideal für Familien, Homeoffice oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Im unteren Geschoss befinden sich Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Abstellraum sowie zwei Vorräume.

Das obere Geschoss bildet das Herzstück der Wohnung: Ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur südseitigen Terrasse öffnet den Raum ins Grüne und schafft ein besonderes Wohngefühl.

### Südterrasse mit Grünblick

Die Terrasse wird in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnraum. Absolute Ruhelage, südliche Ausrichtung und freier Blick ins Grüne bieten jene Lebensqualität, die in Wien zunehmend selten wird.

Hier verbindet sich städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen.

#### **Autonome Wärmepumpe – außergewöhnlich niedrige Energiekosten**

Ein besonders hervorzuhebender Mehrwert dieser Wohnung ist die **autonome Etagenheizung mittels moderner Luftwärmepumpe**.

Die derzeitigen monatlichen Kosten für **Heizung, Warmwasser und Nutzstrom** belaufen sich auf lediglich **ca. € 135,- pro Monat** – und das bei einem Verbrauch einer 4-köpfigen Familie.

Diese Kombination aus thermisch modernisiertem Gebäude (TheWoSan-Sanierung) und effizienter Wärmepumpentechnologie sorgt nicht nur für angenehmes Raumklima, sondern auch für bemerkenswert niedrige laufende Energiekosten. Wirtschaftlich wie ökologisch eine zukunftssichere Lösung.

#### **Bauqualität und nachhaltige Substanz**

Das Haus wurde umfassend thermisch saniert und überzeugt durch solide Massivbauweise, gute Energiekennzahlen (HWB 49, Klasse B) sowie nachhaltige Gebäudequalität.

Die Wohnung selbst wurde 2017/2018 modernisiert und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Parkett- und Fliesenböden, Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie die südseitige Ausrichtung unterstreichen das hochwertige Gesamtbild.

#### **Lagequalität zwischen Natur und Infrastruktur**

Wien-Mauer zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen des 23. Bezirks. Der Maurer Hauptplatz mit seinen Heurigen, Cafés und Nahversorgern ist fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Bus, Straßenbahn und S-Bahn sorgen für ausgezeichnete Anbindung in die Innenstadt.

Spazierwege entlang des Liesingbachs, der Maurer Wald sowie der nahegelegene Lainzer Tiergarten bieten ein außergewöhnliches Freizeitangebot direkt vor der Haustüre.

#### **Zusammenfassung**

Diese Maisonette bietet Raum für Familie, Homeoffice und stilvolles Wohnen in einer der wertbeständigsten Lagen Wiens.

Die Kombination aus Südterrasse, absoluter Ruhelage, moderner Wärmepumpentechnologie, niedrigen Energiekosten und thermisch saniertem Gebäude schafft ein Gesamtpaket, das emotional überzeugt und wirtschaftlich Sinn macht.

Eine Immobilie für Menschen mit Anspruch – nachhaltig, durchdacht und wertbeständig.

**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 <500m

Klinik <1.500m

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 <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap