

**Moderne Dachgeschoss-Maisonette in Wien-Mauer mit  
zwei Balkonen, Garage und Liftzugang auf beiden Ebenen  
| ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25566**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,96 €
<b>USt.:</b>	21,52 €

## Ihr Ansprechpartner



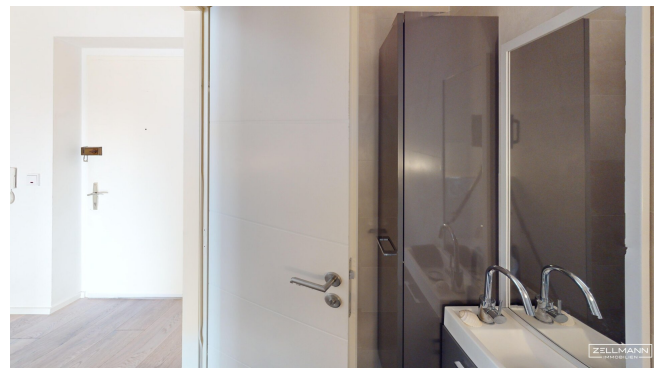
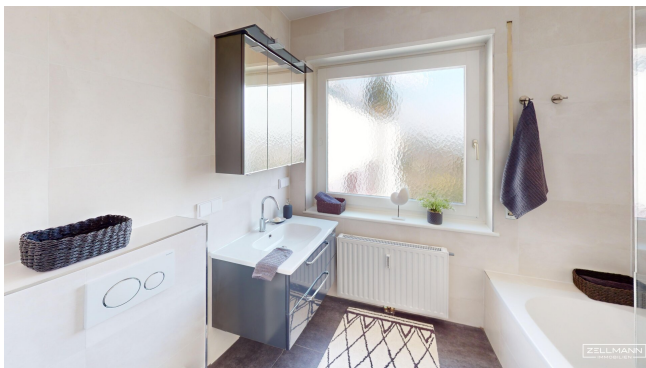
### Christian Zellmann

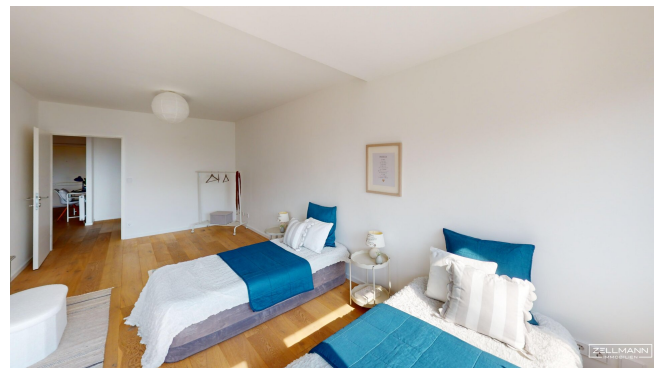
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

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.







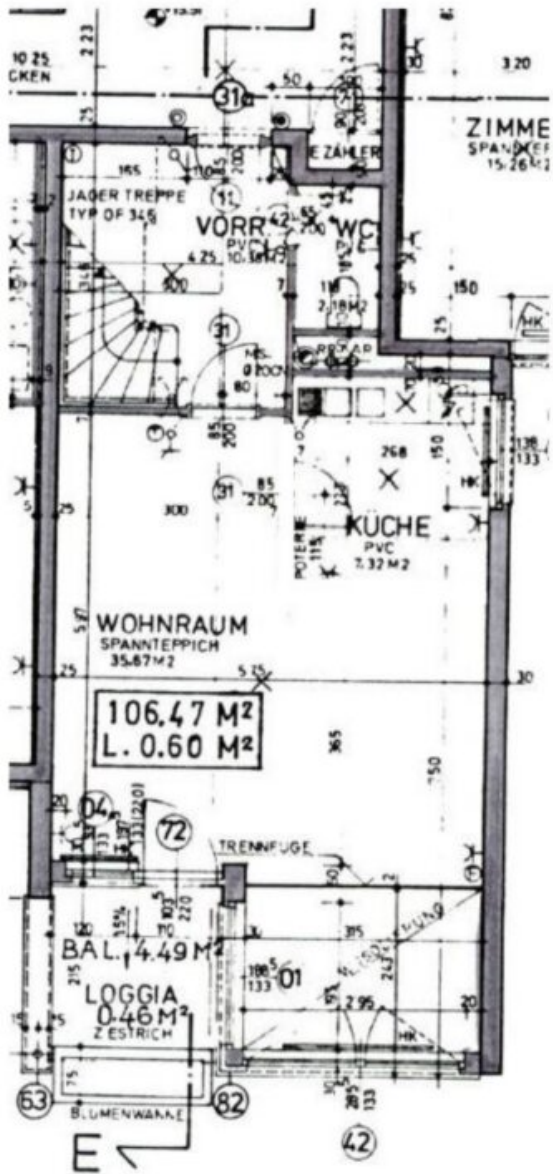








5. Stock





# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnen mit Licht, Weitblick und stilvoller Großzügigkeit

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet modernes Design mit hoher Wohnqualität und einer beeindruckenden Raumwirkung auf zwei Ebenen. Großzügige Fensterflächen, ein durchdachtes Raumkonzept und hochwertige Materialien schaffen ein Wohngefühl, das sowohl urban als auch entspannend wirkt. Besonders der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Immobilie und lädt zum Verweilen und Genießen ein.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen (oberste Geschosse)
- Zwei Balkone mit schönem Blick Richtung Mauer
- Zwei separate Eingänge – je Ebene ein Zugang
- Komfortable Nutzung mit Lift auf beiden Ebenen
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Moderne Designküche mit Kochinsel
- Helle Räume durch großflächige Fenster
- Klimatisierung für optimalen Wohnkomfort
- Mehrere Schlafzimmer mit guter Raumaufteilung
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht
- Ruhige Wohnlage in Wien-Mauer
- Sehr gute Anbindung durch Nähe zur Schnellbahn
- Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Erholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung
- ein Garagenplatz kann separat erworben werden (25.000,- zzgl. zum Kaufpreis)

### **Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit**

Der zentrale Wohnbereich überzeugt durch seine Offenheit und Großzügigkeit. Die Kombination aus Wohn-, Ess- und Küchenbereich schafft ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumklima, während der direkte Zugang zu einem der Balkone den Wohnraum harmonisch erweitert.

### **Designküche als stilvoller Mittelpunkt**

Die hochwertige Küche präsentiert sich modern und funktional zugleich. Eine elegante Kochinsel bildet das Herzstück und bietet sowohl ausreichend Arbeitsfläche als auch einen geselligen Treffpunkt im Alltag. Klare Linien, hochwertige Geräte und durchdachte Stauraumlösungen unterstreichen den zeitlosen Charakter.

### **Wohnen auf zwei Ebenen mit maximaler Flexibilität**

Die Aufteilung auf zwei Ebenen verleiht der Wohnung eine besondere Großzügigkeit und Struktur. Ein zusätzliches Highlight ist der separate Zugang auf jeder Ebene – ein seltenes und äußerst praktisches Detail. Dadurch lässt sich die Wohnung flexibel nutzen und komfortabel über den Lift direkt auf beiden Ebenen erreichen.

### **Rückzugsbereiche mit Komfort**

Die Schlafzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe, klare Struktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – die Räume bieten ausreichend Platz und Ruhe für individuelle Bedürfnisse.

### **Außenflächen und Ausblick**

Gleich zwei Balkone bieten angenehme Rückzugsorte im Freien und eröffnen einen schönen Blick in Richtung Mauer. Sie schaffen zusätzliche Lebensqualität und ermöglichen es, zu jeder Tageszeit die Sonne und die ruhige Umgebung zu genießen.

### **Bauqualität und Ausstattung**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine moderne Ausführung. Elemente wie Klimatisierung, stilvolle Bodenbeläge und eine durchgängige Gestaltung sorgen für ein rundes Gesamtbild und hohen Wohnkomfort.

### **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Die Wohnung befindet sich in Wien-Mauer, einer der gefragtesten und zugleich charmantesten

Wohnlagen im Süden Wiens. Die Gegend überzeugt durch ihre gewachsene Struktur, viel Grün und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Nahversorger sowie Einrichtungen für den Alltag befinden sich in angenehmer Fußnähe und sorgen für eine komfortable Versorgung ohne lange Wege.

Besonders hervorzuheben ist die praktische Nähe zur Schnellbahnstation, die eine rasche und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie ins Umland ermöglicht. Damit ist sowohl für Berufspendler als auch für flexible Freizeitgestaltung bestens gesorgt.

Ein weiterer großer Mehrwert dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Erholungsgebieten. Bereits in wenigen Minuten erreicht man das Naturgebiet „An der Liesing“, das zu Spaziergängen, Laufstunden oder entspannten Auszeiten einlädt. Ebenso schnell gelangt man in den Maurer Wald oder in den weitläufigen Lainzer Tiergarten – ideale Rückzugsorte für Natur- und Sportliebhaber.

#### **Zusammenfassung**

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre besondere Aufteilung auf zwei Ebenen, zwei Balkone mit Blick Richtung Mauer sowie ein durchdachtes Wohnkonzept mit hoher Alltagstauglichkeit. Die Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Raumgefühl und hervorragender Lage macht sie zu einer idealen Immobilie für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertstabile Anleger.

**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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap