

**Ein neues Verständnis von Eigentum – exklusive  
Doppelhaushälfte im Baurechtsmodell | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25615**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Schwed-Gasse 42
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	189,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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







Karl-Schwed-Gasse



# Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEDEUTER ZIVILTECHNIKER  
 WWW.YASO.COM | 2340 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE: WAGENSOMMERER | 0699-10744811 | 02276-873 874-0



## Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

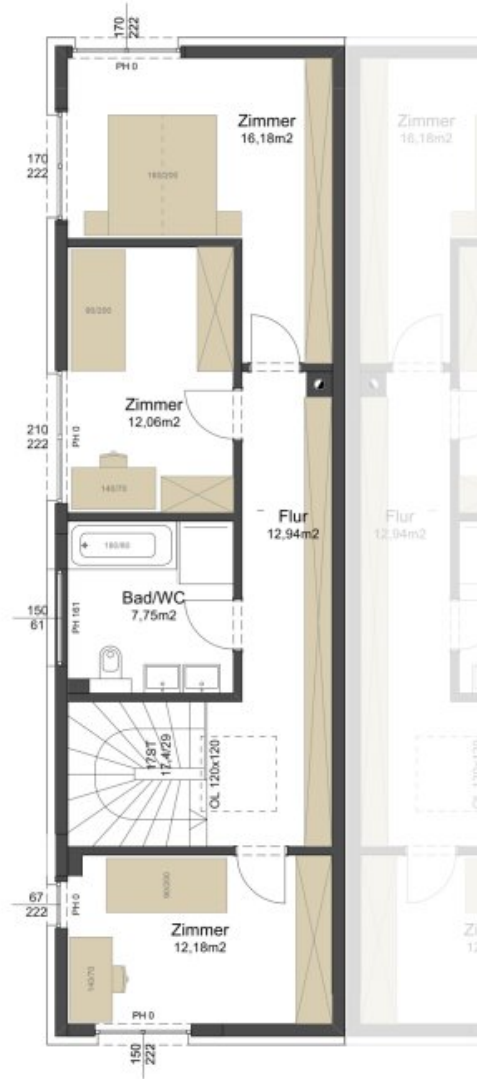
FREYENTHAL



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEDEUTER ZVLTECHNIKER  
 WWW.YASO.COM | 2340 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE: WAGENSOMMERER | 0699-1074491 | 02716-873 874-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Baulöcherungen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Erdgeschoss Stand: 24.05.2020



Bloom 23  
 1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42



**zt:**  
 ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEDEUTER ZIVILTECHNIKER  
 WWW.YASO.COM 2340 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE: WAGENSOMMERER | 0699-10744611 | 02276-873 875-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Baulanzenzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übergeschoß Stand: 24.05.2020



Karl-Schwed-Gasse



## Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

 FREYENTHAL



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEDEUTER ZIVILTECHNIKER  
 WWW.YASO.COM | 2340 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE: WACCO.COM | 0699-10744911 | 02716-873 874-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Baulöcherungen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übersicht | Stand: 24.05.2020

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

Doppelhaushälfte 1

Grundstücksfläche:	306,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt:	126,4 m <sup>2</sup>
Freifläche Gesamt:	231,45 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:	121,08 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoß:	59,97 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoß:	61,11 m <sup>2</sup>

Garten / Freifläche:	231,45 m <sup>2</sup>
Terrasse:	25,21 m <sup>2</sup>
Gartenhaus:	5,32 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz und Zufahrt:	27 m <sup>2</sup>



Bloom 23

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

 FREYENTHAL



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEDEUTER ZVLTECHNIKER  
WWW.YASO.COM | 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE: WACCO.COM | 0699-10744811 | 02276-873 874-0

# Objektbeschreibung

## Bloom 23 – Moderne Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Wien-Mauer

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens entsteht ein Zuhause, das architektonische Klarheit, durchdachte Funktionalität und moderne Wohnqualität auf besondere Weise vereint. Diese exklusive Doppelhaushälfte in Wien-Mauer bietet nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern eröffnet zugleich eine neue, wirtschaftlich attraktive Form des Eigentumserwerbs.

Großzügige Glasflächen, ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich sowie ein privater Garten schaffen ein Wohnkonzept, das Ruhe, Rückzug und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Gleichzeitig ermöglicht das Baurechtsmodell einen deutlich erleichterten Zugang zu Eigentum – ohne Kompromisse bei Qualität oder Lage.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 121,05 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 306,88 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 189,4 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 25,21 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4,5
- Baujahr: 2026 | Erstbezug
- Energiekennzahlen: HWB 32,7 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,62
- **Kaufpreis (Baurecht):** € 590.000,- inkl. USt.
- **Monatlicher Bauzins:** € 982,- (2,95 % des Grundstückswertes)
- Stellplatz: vorhanden
- Eigentumsform: Baurechtswohnungseigentum

### Modernes Eigentum mit finanzieller Intelligenz – das Baurechtsmodell

Diese Doppelhaushälfte wird im Rahmen des Baurechtswohnungseigentums angeboten und stellt eine besonders attraktive Alternative zum klassischen Immobilienkauf dar.

Der wesentliche Vorteil liegt im Wegfall des Grundstückskaufs: Dadurch reduziert sich der anfängliche Kapitalbedarf erheblich und vorhandenes Eigenkapital kann gezielt in die Qualität des Hauses investiert werden.

Das Baurecht ist auf 100 Jahre gesichert und grundbücherlich eingetragen. Die Immobilie bleibt vollwertig veräußerbar sowie vererb- und schenkbar. Am Ende der Laufzeit besteht zudem eine Kaufoption für das Grundstück.

Dieses Modell verbindet langfristige Sicherheit mit finanzieller Effizienz und eröffnet einen modernen Zugang zu Eigentum in bester Lage.

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

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten. Hier entstehen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum – ideal für entspannte Alltagssituationen ebenso wie für gesellige Momente.

Die Wohnküche überzeugt mit durchdachter Planung, großzügigen Arbeitsflächen und direktem Blick ins Grüne. Der Wohnbereich schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und bietet – auf Wunsch – die Möglichkeit eines offenen Kamins.

Durch intelligente Stauraumlösungen, eine klare Raumstruktur und sorgfältig optimierte Grundrisse entsteht ein Zuhause, das nicht nur optisch überzeugt, sondern auch im täglichen Leben höchsten Komfort bietet.

### **Rückzugsbereiche im Obergeschoss**

Im Obergeschoss entstehen private Rückzugsräume mit idealen Raumgrößen und hervorragender Möblierbarkeit. Großzügige Stellflächen ermöglichen maßgeschneiderte Einrichtungslösungen und unterstreichen den hohen Anspruch an Funktionalität.

Das hochwertig ausgeführte Badezimmer sowie die klare Grundrisstruktur sorgen für ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl – perfekt abgestimmt auf die Anforderungen moderner Lebenskonzepte.

### **Außenflächen und Garten**

Der großzügige Eigengarten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Stunden im Grünen bis hin zu geselligen Abenden auf der Terrasse.

Ein besonderes Highlight stellt die private Gartensauna dar, die den Erholungswert dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Architektur und Natur.

## **Bauqualität und Ausstattung**

Das Haus wird als modernes Niedrigenergiehaus errichtet und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine zukunftssichere technische Ausstattung.

Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und effizienter Gebäudehülle sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und langfristige Werthaltigkeit. Ergänzt wird dies durch Features wie Sommernachtskühlung, Raffstores mit Windwächter und Vorbereitung für E-Mobilität.

## **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Mauer zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und bietet eine einzigartige Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Infrastruktur. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten, das Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich sowie zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten schaffen ein Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Traditionelle Heurigen wie der Edlmoser, eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnlinie 60 sorgt für eine komfortable Anbindung an die Schnellbahn Wien-Speising sowie zur U4-Station Kennedybrücke.

## **Zusammenfassung**

Ein hochwertiges Neubauprojekt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, kombiniert mit einem innovativen Erwerbsmodell: Diese Doppelhaushälfte bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau und gleichzeitig einen intelligenten, zukunftsorientierten Zugang zu Eigentum.

Eine Immobilie, die nicht nur durch Architektur und Lage überzeugt, sondern auch durch ein durchdachtes Konzept – ideal für Eigennutzer mit Anspruch sowie für vorausschauende Käufer.

**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 <100m  
Apotheke <575m  
Klinik <1.175m  
Krankenhaus <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <825m  
Kindergarten <150m  
Universität <3.200m  
Höhere Schule <4.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <2.225m

**Sonstige**

Geldautomat <725m

Bank <1.125m

Post <1.200m

Polizei <2.150m

**Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <2.825m

Straßenbahn <375m

Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap