

**„Hausgefühl in Bestlage: Stilvolle Garten-Maisonette mit  
Terrassen & Garage in Wien-Mauer“ | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25699**

**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>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	48,41 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>USt.:</b>	22,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

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







## Objektbeschreibung

### Wohnen im Grünen mit Hausgefühl – Stilvolle Garten-Maisonette in Bestlage Wien-Mauer

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung vereint die Vorteile eines Hauses mit der Effizienz einer Wohnung: großzügige Flächen, durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen sowie private Außenbereiche schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Kombination aus Terrassen, Garten und eigener Garage macht dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

#### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 104,31 m<sup>2</sup> (*modernisierungsbedürftig*)
- Zimmer: 4
- Gartenfläche: ca. 48,41 m<sup>2</sup>
- Terrassen: ca. 32,08 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen
- Garage: ca. 15,25 m<sup>2</sup>
- Zustand: gepflegt
- Heizung: Etagenheizung (neu 2025)
- Kaufpreis: € 570.000

#### Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Der Wohnbereich überzeugt durch eine angenehme Großzügigkeit und klare Struktur. Große

Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre.

Die direkte Verbindung zu den Terrassen und dem Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und ermöglicht ein Leben zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden, Familienleben oder gesellige Abende.

### **Rückzugsbereiche im Maisonettenstil**

Die Maisonette-Aufteilung sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen. Dadurch entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner.

Die Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – und passen sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten mühelos an.

### **Außenflächen und Garten**

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist die Kombination aus mehreren Terrassen und einem privaten Gartenbereich.

Hier entsteht ein Rückzugsort im Grünen, der in Wien besonders gefragt ist. Ob Frühstück im Freien, Spielen mit Kindern oder entspanntes Abschalten nach einem langen Tag – diese Außenflächen bieten echten Mehrwert im Alltag.

### **Garage und praktischer Mehrwert**

Die eigene Garage sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Gerade in dieser Lage stellt ein fixer Stellplatz einen erheblichen Vorteil dar und steigert die Alltagstauglichkeit deutlich.

### **Bauqualität und laufende Sanierungen**

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand mit bereits durchgeführten Modernisierungen:

- Neue Heiztherme (2025)
- Küche erneuert (2021)
- Badezimmer modernisiert (2020)
- Fenster teilweise erneuert (2008 und 2014)

Zusätzliche Arbeiten wie Fassaden- und Holzschutzmaßnahmen sowie kleinere Instandhaltungen wurden laufend durchgeführt, was den soliden Gesamtzustand unterstreicht

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

Wien-Mauer zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und verbindet Natur, Ruhe und Infrastruktur auf besonders angenehme Weise.

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zum Erholungsgebiet rund um den Pappelteich bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig überzeugt die gewachsene Struktur des Viertels mit Nahversorgern, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung.

Traditionelle Heurigenbetriebe – allen voran der bekannte Edlmoser – prägen das Lebensgefühl dieser Gegend. Die öffentliche Anbindung erfolgt komfortabel über Bus und Straßenbahn mit schneller Verbindung zur U-Bahn und Schnellbahn.

### **Zusammenfassung**

Diese Garten-Maisonette ist eine seltene Gelegenheit für alle, die das Gefühl eines Hauses mit den Vorteilen einer Wohnung verbinden möchten.

Großzügige Flächen, private Außenbereiche, solide Bauqualität und eine der besten Wohnlagen Wiens machen dieses Objekt zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition.

**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.

### **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 <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap