

**Stilvoll saniert & lichtdurchflutet –
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Bestlage Mauer |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25703

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 161,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	84,46 €
USt.:	8,45 €

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

Sonnige Ruheoase im Herzen von Mauer – stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit besonderem Wohngefühl

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint ruhiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine der begehrtesten Lagen Wiens. Eingebettet in eine gepflegte Wohnhausanlage in Mauer überzeugt dieses Objekt durch seine helle Atmosphäre, durchdachte Raumaufteilung und eine umfassende Sanierung, die zeitgemäßen Wohnkomfort auf ein neues Niveau hebt.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 63 m²
- Zimmer: 3
- Etage: Dachgeschoss
- Kellerabteil: vorhanden
- Baujahr: 1965
- Generalsanierung: 2023 (inkl. Bad, WC und Küche)
- Zustand: neuwertig
- Heizung: Gas-Etagenheizung
- Kaufpreis: € 279.000

Wohnen mit Raum, Licht und moderner Offenheit

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Der zentrale Wohnbereich wurde durch die Öffnung der ursprünglichen Raumstruktur neu gedacht und präsentiert sich heute als lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit moderner, offener Küche.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl. Die Raumgestaltung bietet sowohl Platz für geselliges Beisammensein als auch für ruhige Rückzugsmomente.

Rückzugsbereiche mit Flexibilität

Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier lassen sich individuelle Wohnbedürfnisse optimal umsetzen.

Gerade die Dachgeschosslage sorgt für ein besonders gemütliches Ambiente und vermittelt ein ruhiges, geschütztes Wohngefühl.

Sanierung & Ausstattung – modernes Wohnen auf aktuellem Stand

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend und mit viel Sorgfalt generalsaniert. Sämtliche wesentlichen Bereiche wurden erneuert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Besonders hervorzuheben sind das vollständig neu gestaltete Badezimmer, die separate Toilette sowie die moderne, hochwertig ausgestattete Küche. Auch Böden, Oberflächen und technische Komponenten wurden im Zuge der Sanierung modernisiert, wodurch sich das Objekt heute in einem neuwertigen Gesamtzustand präsentiert.

Die Kombination aus durchdachter Planung und hochwertiger Umsetzung sorgt für ein stimmiges, modernes Wohnkonzept.

Außenwirkung & Wohnumfeld

Die Liegenschaft befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnhausanlage, die durch ihre ruhige Lage und angenehme Nachbarschaft überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, wodurch ein besonders hoher Erholungswert gegeben ist.

Ein praktisches Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Stauraum.

Lagequalität zwischen Natur und perfekter Infrastruktur

Mauer zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Süden Wiens und überzeugt durch seine gewachsene Struktur, seine grüne Umgebung und seine hohe Lebensqualität.

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie zum Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig prägt die traditionelle Heurigenkultur – allen voran bekannte Betriebe wie der Edlmoser – das besondere Flair dieses Stadtteils.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie das Einkaufszentrum Riverside sind bequem erreichbar und decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Die öffentliche Anbindung ist durch die Straßenbahnlinie 60 sowie Busverbindungen optimal gegeben, mit rascher Verbindung zur Schnellbahn Wien-Speising und zur U4-Station Kennedybrücke.

Zusammenfassung

Diese stilvoll sanierte Dachgeschosswohnung vereint Ruhe, Licht und moderne Wohnqualität in einer der attraktivsten Lagen Wiens. Die umfassende Generalsanierung im Jahr 2023, die durchdachte Raumaufteilung sowie die unmittelbare Nähe zu Natur und Infrastruktur machen dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für Eigennutzer wie auch für Anleger.

Ein Zuhause, das durch Atmosphäre, Qualität und Lage gleichermaßen überzeugt.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap