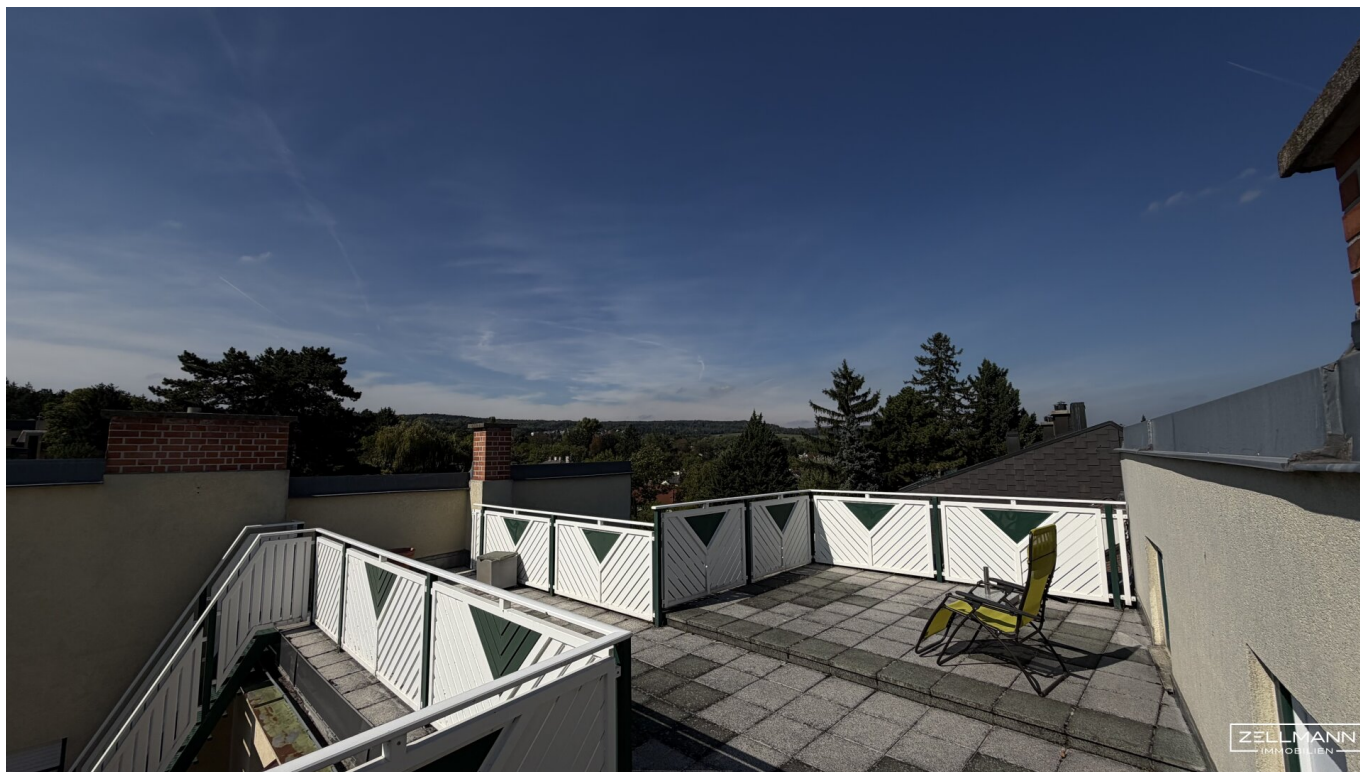


**Stilvolle Dachgeschossresidenz in historischer Villa –
Terrassen, Privatsphäre und Lebensqualität in Wien-Mauer
| ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25850

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 1911 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 134,00 m ² |
| Nutzfläche: | 153,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 20,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 94,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,38 |
| Kaufpreis: | 799.000,00 € |
| Betriebskosten: | 82,42 € |
| USt.: | 8,24 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN G
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.



gungstermin zur













Objektbeschreibung

Dachgeschossresidenz mit großzügigen Terrassen in Bestlage Wien-Mauer

In einer stilvollen Villa in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens erwartet Sie eine Immobilie, die Großzügigkeit, Privatsphäre und Wohnqualität auf besondere Weise vereint. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten am Markt zu finden ist. Großzügige Räume, weitläufige Terrassenflächen und die exklusive Lage in Wien-Mauer schaffen ein Zuhause für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Wohnen und Lebensqualität.

Bereits das gepflegte Erscheinungsbild der Villa vermittelt jene besondere Atmosphäre, die historische Häuser mit gewachsener Substanz auszeichnet. Die Verbindung aus klassischer Architektur und großzügigem Raumangebot macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden des Wiener Südwestens.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Dachgeschosswohnung in einer repräsentativen Villa
- Wohnfläche ca. 134 m²
- 5 Zimmer
- Terrassen- und Außenflächen mit rund 70 m²
- Großzügiges Kellerabteil im Souterrain
- Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus
- Ruhige Villenlage in Wien-Mauer
- Sofort verfügbar

Wohnen mit Raum, Licht und Charakter

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die klassische Architektur der Villa trifft auf ein Wohnkonzept, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob großzügiges Familienwohnen, repräsentatives Arbeiten von zu Hause oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice – die Raumstruktur bietet ein

hohes Maß an Flexibilität.

Besonders hervorzuheben ist die angenehme Lage des Dachgeschosses innerhalb der Villa, die ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe gewährleistet.

Terrassen mit besonderem Wohnwert

Die großzügigen Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Lebensqualität. Hier entstehen mehrere Rückzugsorte für entspannte Stunden, gesellige Abende oder gemütliche Frühstücke unter freiem Himmel.

Von den Außenflächen eröffnet sich ein attraktiver Blick über die umliegende Villengegend und die grünen Ausläufer des Wienerwaldes. Die Terrassen verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter und schaffen jene Freiraumqualität, die heute zu den gefragtesten Wohnmerkmalen zählt.

Großzügiges Kellerabteil mit praktischem Mehrwert

Ein großzügiges Kellerabteil im Souterrain ergänzt das Raumangebot der Wohnung ideal. Hier steht ausreichend Platz für Fahrräder, Sportgeräte, saisonale Gegenstände oder zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung.

Der zusätzliche Stauraum schafft wertvolle Entlastung im Alltag und erhöht den Wohnkomfort nachhaltig.

Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus

Zur Wohnung gehört ein fixer Stellplatz unmittelbar vor dem Gebäude. Dadurch profitieren Sie von komfortablem Parken direkt bei der Liegenschaft und ersparen sich die Parkplatzsuche.

Gerade in einer hochwertigen Wohnlage wie Wien-Mauer stellt ein eigener Stellplatz einen wesentlichen Mehrwert dar und erhöht die Alltagstauglichkeit der Immobilie zusätzlich.

Lagequalität zwischen Natur, Tradition und urbanem Komfort

Wien-Mauer zählt zu den exklusivsten und zugleich lebenswertesten Wohnlagen des 23. Bezirks. Die gewachsene Villenstruktur, die zahlreichen Grünflächen und die ruhige Wohnatmosphäre verleihen dem Stadtteil seinen besonderen Charakter.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Lainzer Tiergarten sowie das beliebte Naherholungsgebiet rund um den Pappelteich. Die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten reichen von Spaziergängen und Laufrunden bis hin zu Mountainbike-Strecken und ausgedehnten Naturerlebnissen im Wienerwald.

Traditionelle Heurigenbetriebe prägen das Ortsbild und unterstreichen die hohe Lebensqualität

des Bezirks. Besonders der renommierte Heurige Edlmoser gilt als beliebter Treffpunkt und ist weit über die Bezirksgrenzen hinaus bekannt.

Auch die Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Das Einkaufszentrum Riverside ergänzt das Angebot um vielfältige Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt insbesondere über die Straßenbahnlinie 60 mit direkter Verbindung zur Schnellbahn Wien-Speising sowie zur U4-Station Kennedybrücke. Mehrere Buslinien sorgen zusätzlich für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit innerhalb Wiens.

Diese Lage verbindet die Vorzüge naturnahen Wohnens mit den Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur und zählt zu den nachhaltig wertstabilsten Wohnlagen der Bundeshauptstadt.

Zusammenfassung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Terrassenflächen und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens zu einem attraktiven Gesamtpaket. Das großzügige Kellerabteil, der eigene Stellplatz direkt vor dem Haus sowie die hervorragende Lage in Wien-Mauer schaffen beste Voraussetzungen für langfristige Wohnqualität.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die Wert auf Raum, Ruhe, Lebensqualität und eine der besten Wohnadressen im Wiener Südwesten legen.

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

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 <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap