

**MAUERBACH-STEINBACH | Außergewöhnliche
Liegenschaft in idyllischer Ruhe- & Parklage auf bis zu
4.242 m² Grund | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25857

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Mauerbach
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	312,34 m ²
Nutzfläche:	342,34 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	95,02 m ²
Heizwärmebedarf:	E 189,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	1.098.000,00 €
Provisionsangabe:	

39.528,00 € inkl. 20% USt.

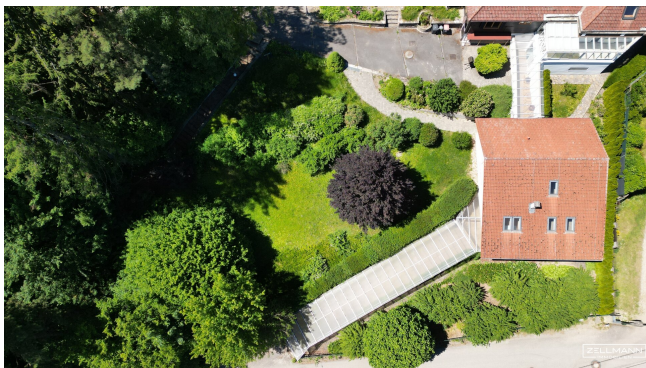
Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

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







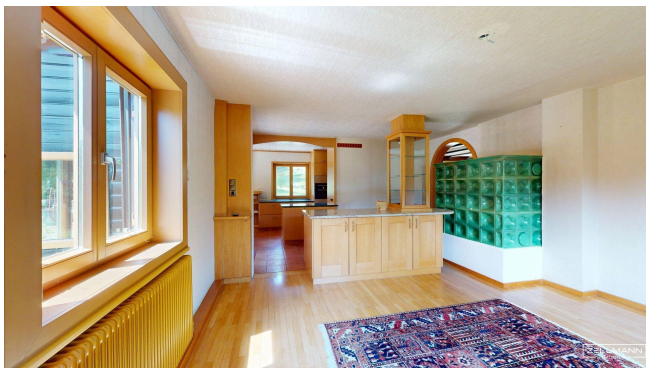
KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN



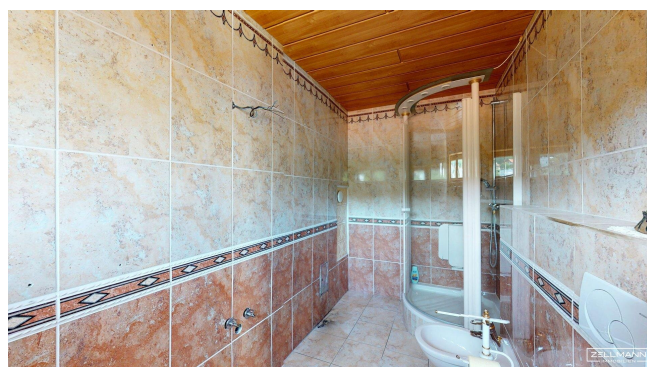
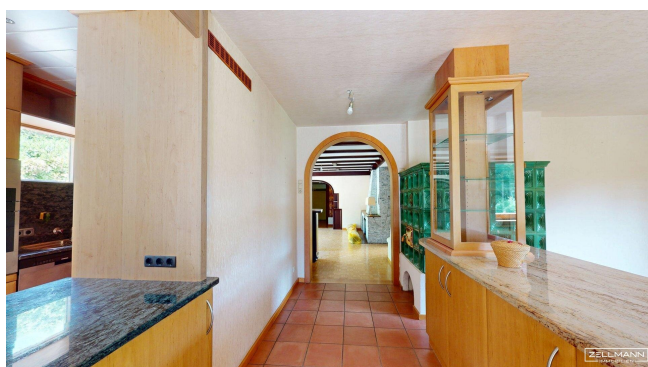


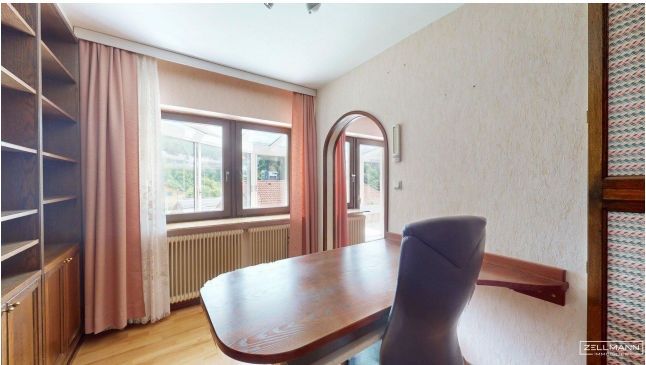


**360°
VIRTUELLE TOUR**

360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN



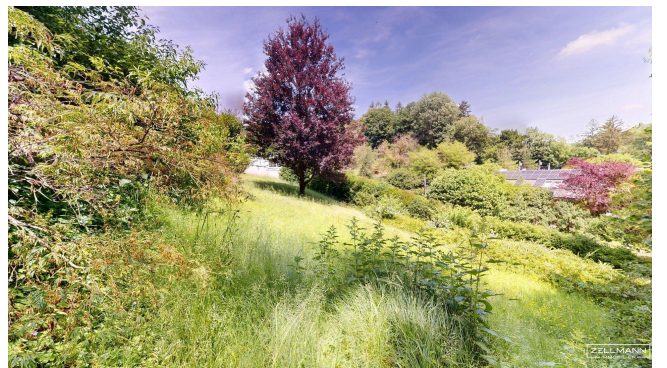




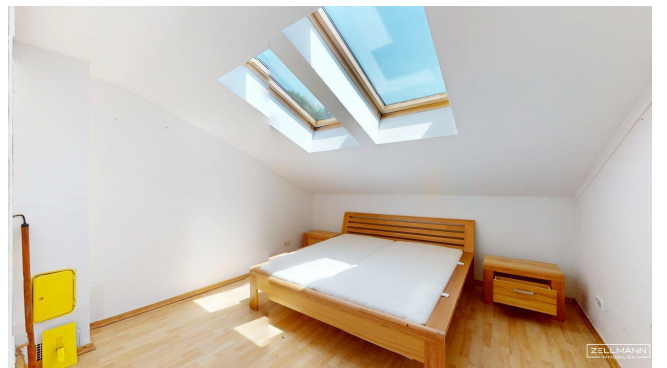
ZELLMANN
IMMOBILIEN

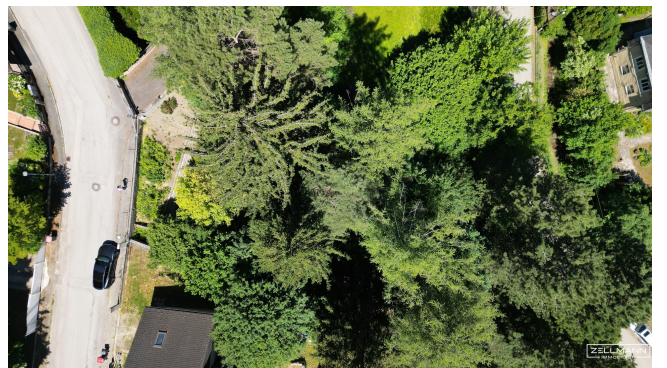


ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Exklusive, seltene Liegenschaft in idyllischer Ruhelage nahe Wien auf bis zu 4.242 m² Grundfläche

Pool · Sauna · Parkähnliches Grundstück · 2 Wohnhäuser · Entwicklungspotenzial · Mauerbach-Steinbach

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Mauerbach im idyllischen Ortsteil Steinbach – eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung am Rand des Wienerwaldes. Das großzügige Anwesen vereint Privatsphäre, weitläufige Freiflächen sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenkonzepte oder repräsentatives Wohnen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die beiden bestehenden Wohnhäuser befinden sich aktuell auf einem rund 3.171 m² großen Grundstück, welches auch teilbar wäre. Die Wohn/Nutzfläche beläuft sich auf ca. 312 m². Es stehen bis zu 9 Zimmer, 3 Bäder, 4 WC sowie Abstellräume zur Verfügung. Optional kann ein direkt angrenzendes Baugrundstück mit weiteren 1.071 m² zusätzlich erworben werden. Insgesamt stehen somit bis zu 4.242 m² Bauland-Wohngebiet auf derzeit zwei Grundstücken zur Verfügung. Der liebevoll angelegte Parkgarten mit gewachsenem Altbaumbestand, großzügigen Grünflächen und zahlreichen Rückzugsorten vermittelt ein außergewöhnliches Wohngefühl mitten im Grünen.

Bauhistorie & Substanz

Die Liegenschaft wurde über Jahrzehnte hinweg laufend erweitert, gepflegt und ergänzt:

- 1959: Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses in Holzriegelbauweise (Hauptgebäude)
- 1976: Erweiterung durch Zubau mit Keller und Ausbau des Dachgeschosses (Hauptgebäude)
- 2001: Neubau in Massivbauweise mit Unterkellerung, Doppelgarage und überdachter Zufahrt (Nebengebäude)

Die Immobilie ist an das öffentliche Wasser- und Kanal- sowie Stromnetz angeschlossen und

befindet sich in einem laufend gepflegten, dem Alter entsprechenden guten Gesamtzustand.

Raumangebot & Nutzungsmöglichkeiten

Das Bestandsgebäude bietet ein großzügiges und vielseitiges Raumkonzept mit:

- Küche und Essbereich
- Wohnzimmer
- Musikzimmer / Bibliothek
- Arbeitszimmer
- Badezimmer & WC
- Teilunterkellerung

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich:

- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Schrankraum
- Abstellraum

Der spätere Neubau bildet eine eigenständige Wohneinheit mit:

- Wohnküche / Schlafzimmer

- Badezimmer mit WC
- Großzügigem Hobby- bzw. Mehrzweckraum

Beide Gebäudeteile sind über einen verglasten und überdachten Verbindungsgang komfortabel miteinander verbunden.

Ausstattung & Highlights

- Grundstück aktuell ca. 3.171 m²
- Optional zusätzliches Baugrundstück mit ca. 1.071 m²
- Gesamtpotenzial bis zu ca. 4.242 m² Grundfläche
- Grundstücke teilbar
- Bauland-Wohngebiet
- Verbindungsgang zwischen den Häusern
- Ruhige Grün- und Wienerwaldlage
- Parkähnlicher Garten mit Altbaumbestand
- Wintergarten und sonnige Terrasse (ca. 50 m²)
- Swimmingpool mit Überdachung
- Wellnessbereich mit Sauna

- Gemauerter Grillkamin
- Öl-Zentralheizung mit zusätzlicher Festbrennstoffoption
- Drei Kachelöfen
- Solarunterstützte Warmwasseraufbereitung mit Pufferspeicher
- Eigener Brunnen zur kostengünstigen Gartenbewässerung
- Hohe Unabhängigkeit durch eigene Wasser- und alternative Energieversorgung

Grundstück & Entwicklungspotenzial

Das gesamte Grundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet und bietet attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung oder zukünftigen Entwicklung. Optional kann die direkt angrenzende Bauparzelle mit weiteren 1.071 m² erworben werden. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Gesamtanwesen mit insgesamt bis zu 4.242 m² Grundfläche auf zwei eigenständig teilbaren Grundstücken.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Mauerbach-Steinbach, nur wenige Kilometer westlich von Wien im Biosphärenpark Wienerwald.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Nahversorger, Apotheke, Banken und Ärzte im Ort
- Kindergarten und Volksschule in der Umgebung
- Auhof Center in wenigen Fahrminuten erreichbar

- Gute Anbindung Richtung Wien und A1

Freizeit & Umgebung

- Direkt am Wienerwald gelegen
- Zahlreiche Spazier-, Wander- und Mountainbikewege
- Kartause Mauerbach als kultureller Anziehungspunkt
- Hohe Lebensqualität durch Ruhe und Naturverbundenheit

Fazit

Ein außergewöhnliches Anwesen mit parkähnlichem Grundstück, zwei Wohnhäusern, Wellnessbereich und beeindruckendem Entwicklungspotenzial in begehrter Grünruhelage nahe Wien. Ideal für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und naturnahe Lebensqualität auf höchstem Niveau verbinden möchten.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap