

**bestandsfreies traumhaftes Ausbauhaus mit Garten mitten  
in Mauer | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22189**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maurer Lange Gasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	259,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00







## Objektbeschreibung

Verkauft wird diese wunderschöne und idyllische Liegenschaft im Herzen von Mauer. Unweit des Maurer Hauptplatzes gelegen, präsentiert sich diese Immobilie mit absolutem Wohlgefühlcharakter! Ausstattung und Materialien sind von höchster Qualität. Die Liegenschaft besteht derzeit aus 4 Einheiten! Ebenso bietet sich diese Liegenschaft auf für den (**bereits mit der MA37 akkordierten**) Ausbau auf ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche an! Eine Studie hierfür senden wir Ihnen gerne jederzeit zu. Das Ursprungshaus ist ca. 150 Jahre alt. Der derzeitige Zustand wurde im Jahre 2009 bis 2012 herbeigeführt, jedoch die letzten Jahre ständig saniert und adaptiert. Der Neubau im Innenhof und die gesamte Kanalisation, sowie auch die Fenster wurden 2018 zur Gänze neu gemacht.

### BESTAND DERZEIT

**Einheit 1:** ca. 50 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Toilette
- 2 Räume

**Einheit 2:** ca. 67 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorraum mit Küche und Badezimmer
- großer Arbeitsraum
- Terrasse

**Einheit 3:** ca. 30 m<sup>2</sup> bestehend aus:

- Vorzimmer

- Küche mit Essplatz
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Wohn-/Schlafzimmer
- bestandsfrei

**Einheit 4:** ca. 144 m<sup>2</sup> (+36 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden) bestehend aus:

- Vorzimmer
- Stiegenhaus
- Kaminzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- 2 Toiletten
- 2 Schlazimmer



- +36 m<sup>2</sup> ausbaufähiger Dachboden
  
- bestandsfrei

Die Übergabe dieser Liegenschaft wäre spätestens Sommer 2025 angedacht. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und Fotos zu.

---

**WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.250m

Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap