

# ERSTBEZUG: Gartenvilla in Wien-Mauer | Z?LLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 22519**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,76 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	231,45 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,63 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



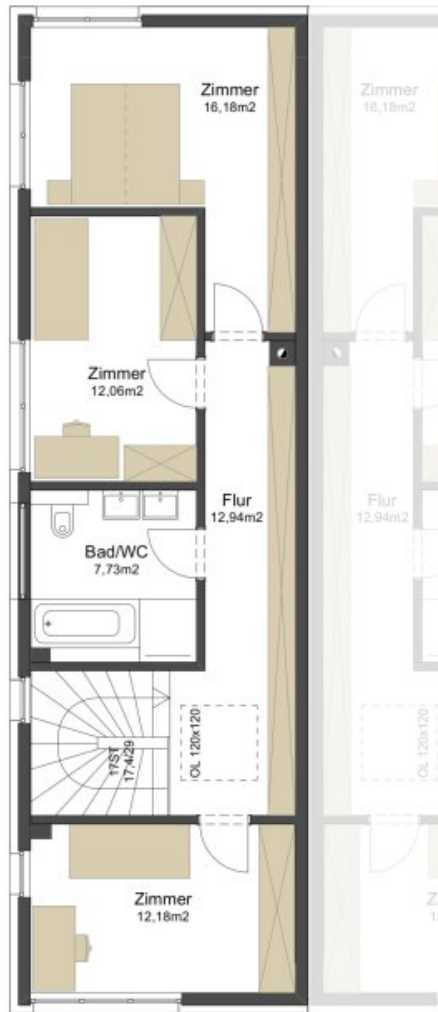
**Christian Zellmann**

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien









# Lofthaus

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42



Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übergeschoß Stand: 07.11.2024



## Lofthaus

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

 **freyenthal**  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.VASO.COM | 2310 MOULING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE: INACC. "011" | 0399-10744511 | 02716-873 574-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Erügeschoß Stand: 07.11.2024





# Lofthaus

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

 **freyenthal**  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.VASO.COM | 2340 MOULINS, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE: WACC, 1011 | 0699-1014451 | 02716-873 574-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Kellergeschoß Stand: 07.11.2024



# Lofthaus

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

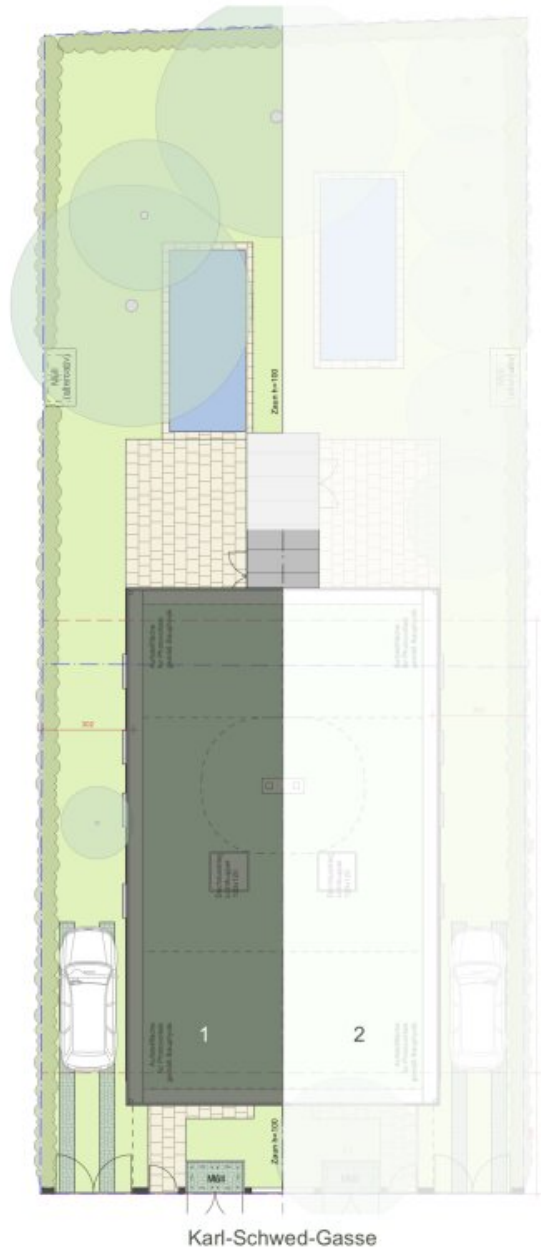


ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
 WWW.VASO.COM | 2310 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE: INACC. 0011 | 0036-10744511 | 002736-873 5740

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Garten Stand: 07.11.2024





# Lofthaus

1230 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

 **freyenthal**  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.VASO.COM | 2340 NICOLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE: INACCO, 1011 | 0699-1074451 | 02736-873 574-0

Flächenangaben unterliegen den üblichen Bautoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übersicht Stand: 07.11.2024

## Objektbeschreibung

### ***NIEDRIGENERGIEHAUS (mit oder ohne Keller möglich)***

Erleben Sie modernes Wohnen in einer idyllischen Umgebung - Willkommen in den neu errichteten Doppelhäusern in Wien Mauer! Diese herausragenden Immobilien bieten Ihnen den perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Jedes der beiden Doppelhäuser verfügt über ein großzügiges und sonniges Wohnzimmer im Erdgeschoss, das Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Die offene Wohnküche ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ein Abstellraum, eine Toilette und ein Vorraum komplettieren das Erdgeschoss und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige und sonnige Garten, der Ihnen mit ca. 200 m<sup>2</sup> viel Platz im Freien bietet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie bequem und sicher Ihr Fahrzeug abstellen können.

### **Wohnambiente neu definiert, erhöhte Wohnqualität, die spürbar ist.**

- Einladender Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe
- Schönes Entree in die offene Wohnküche mit Gartenblick
- Durchdachte Küchenplanung
- Viel Platz für alle wichtigen Dinge im Essbereich.
- Entspannende Wohlfühloase im Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Durchdachte Stauraumlösungen für optimalen Komfort.
- Zusätzliches Badezimmer und gut zugängliches WC.

## **Gartenaufwertung: Unsere aktuellen Ergänzungen und Verbesserungen**

- Eine vergrößerte Terrasse für mehr Gartenkomfort
- Zwischen den beiden Häusern befinden sich zwei Gartenhäuser, die neben viel Stauraum auch optimalen Schallschutz und Privatsphäre bieten
- Auf Wunsch ist ein Pool möglich, nicht nur die Kinder freuts

## **Persönliche Rückzugsorte im Obergeschoss:**

- Perfekte Raumgrößen für individuellen Komfort.
- Maßgeschneiderte Einrichtung in allen Zimmern.
- Wir haben großen Wert auf ausreichend Stauraum und Schränke gelegt.
- Luxuriös vergrößertes Badezimmer.
- Reichlich Platz für anspruchsvolle Aufbewahrungslösungen.

## **Der Lifestyle Wohnkeller**

- Funktionales Büro und einladendes Gästezimmer mit natürlicher Belichtung.
- Ihr persönlicher Fitness- und Wellnessbereich.
- Haustechnik und Wirtschaftsraum

## **Maßgeschneiderte Extras für Sie**

- Unser Niedrigenergiehaus-Konzept senkt Ihren Energieverbrauch.
- Die Luft Wasser Wärmepumpe spart Heizungskosten.
- Saubere eigene Energie mit Photovoltaik auf dem Dach.
- Ein extensiv begrüntes Flachdach als natürliche Klimaanlage.
- Frische Luft durch innovative Sommernachtskühlung.
- E Autoladestation.
- Raffstores mit Windwächter für alle Fenster.

Genießen Sie auch die Vielfalt der heimischen Gastronomie in der Umgebung. Bekannte Heurige und zahlreiche gute Restaurants bieten Ihnen eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen und sich verwöhnen lassen.

Die neu errichteten Doppelhäuser in Wien Mauer vereinen modernes Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Lage. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese beeindruckende Immobilie persönlich zu präsentieren!

Die Häuser können jeweils im Basispaket, Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden. 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, Bau- & Ausstattungsbeschreibungen, Pläne und Fotos zu.

**Die Häuser können jeweils im Basispaket, Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden.**

- Basispaket 990.000.- (890.000,- ohne Keller)
- Belagsfertig 1.040.000.- (940.000,- ohne Keller)



- Schlüsselfertig 1.090.000.- (je nach Ausstattungsniveau und 990.000 ohne Keller)

---

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 BGBI. 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap