

**Exklusive Gartenwohnung mit Hauscharakter in
Wien-Mauer: Ihr Rückzugsort in absoluter Grün- und
Ruhelage | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22551

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,21 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	229,21 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	350,72 €
USt.:	35,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

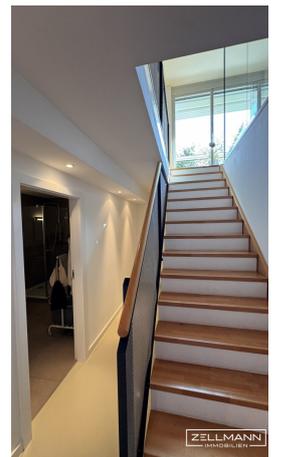
Ihr Ansprechpartner



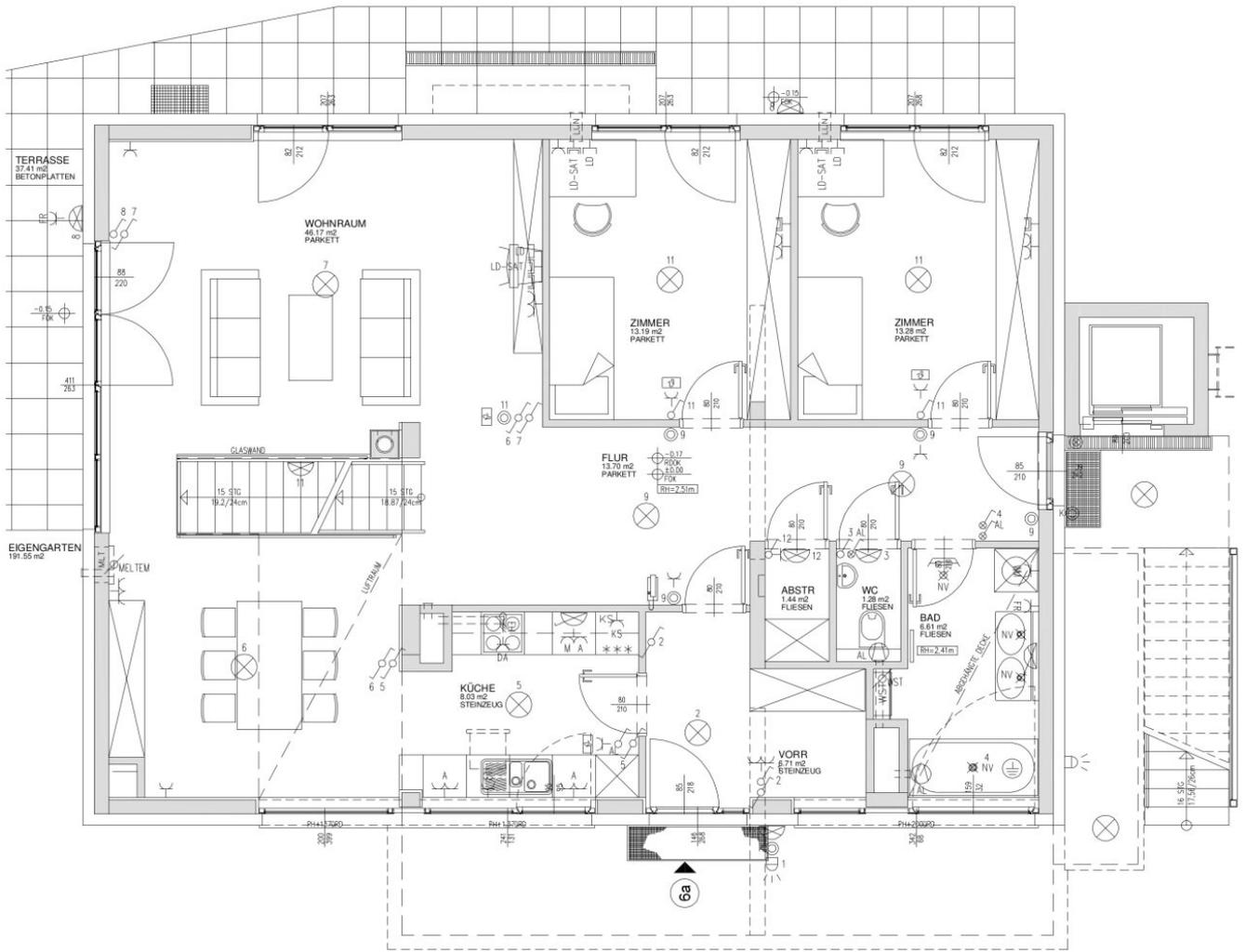
Christian Zellmann

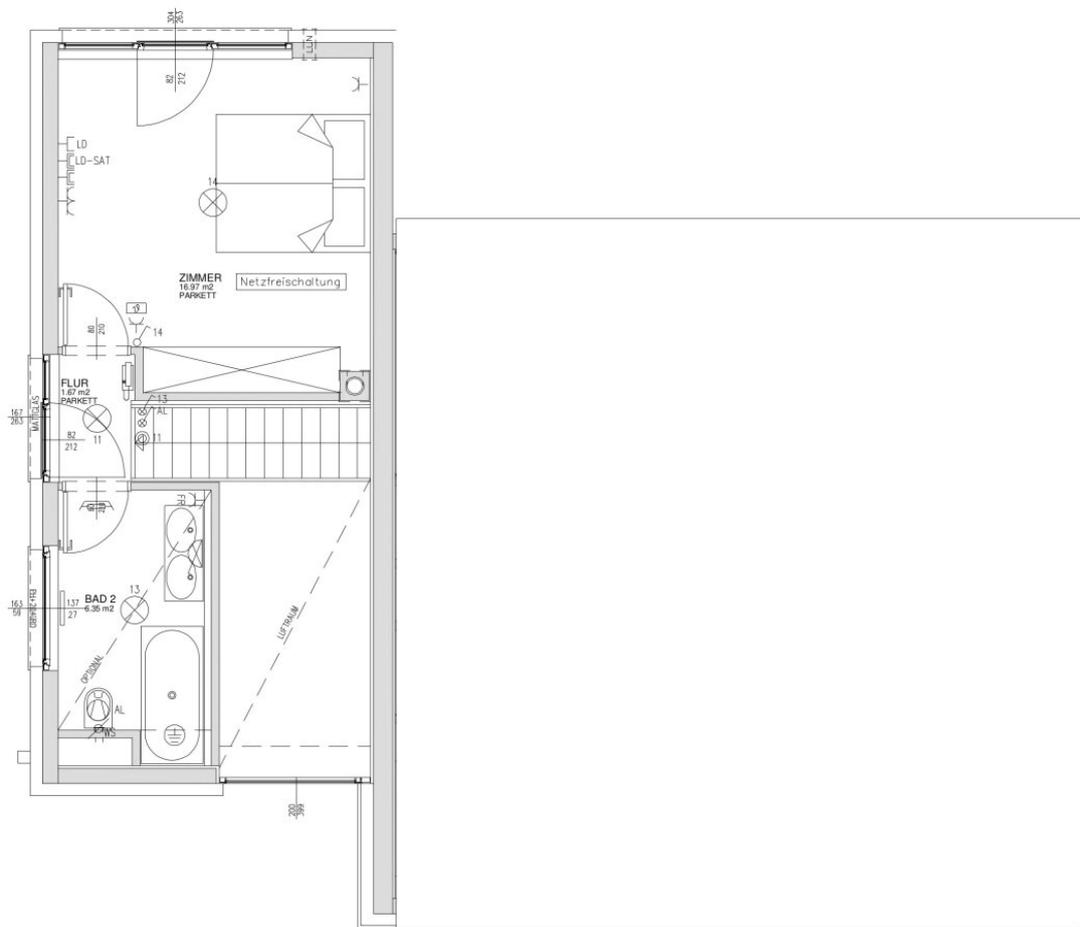
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8

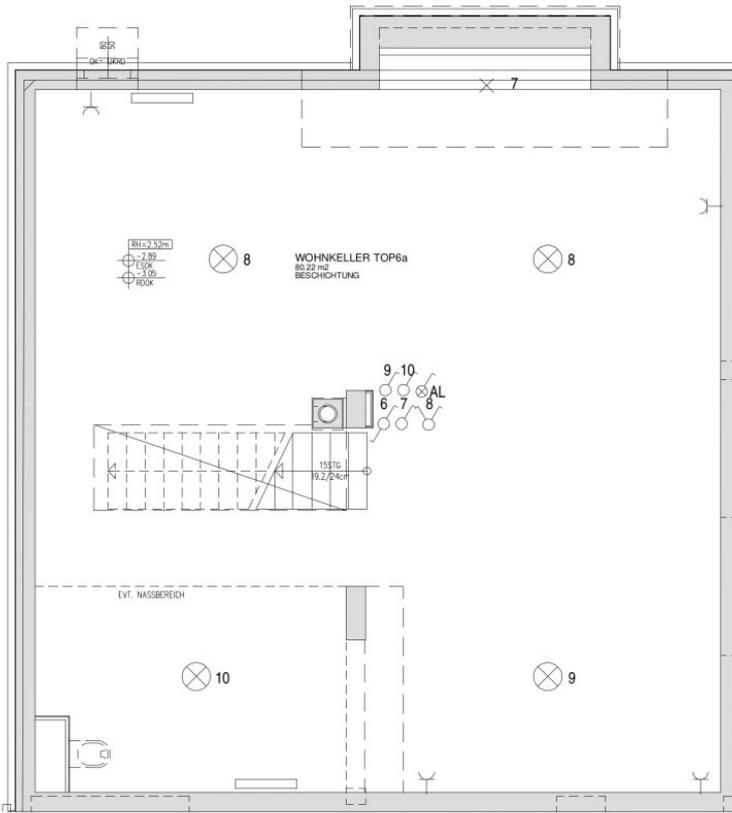












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese außergewöhnliche Gartenwohnung in einer der begehrtesten Lagen Wiens, mitten im charmanten Stadtteil Mauer im 23. Bezirk. Diese großzügige Immobilie mit 6 Zimmern und einer Wohnfläche von 216,21 m² bietet Ihnen ein Zuhause, das den Charakter eines separaten Hauses hat – perfekt für alle, die Ruhe und Natur in der Großstadt schätzen.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Grün-Ruhelage:** Absolute Privatsphäre im uneinsehbaren Garten – Ihr Rückzugsort für pure Entspannung
- **Großzügiger Garten:** Eine grüne Oase für entspannte Sommerabende, ideal für Kinder und Haustiere
- **Bewohnbarer Keller:** heller, vollwertiger Wohnraum mit hoher Deckenhöhe und modernem Badezimmer
- **Heizkomfort:** Fußbodenheizung im Vorzimmer und in den Bädern, Wandheizung im Wohnbereich, Radiatoren im Untergeschoss
- **Familienfreundlich:** 3 stilvolle Bäder und 3 WCs für maximalen Komfort
- **Moderne Wohnbelüftung:** Kontrollierte Wohnraumbelüftung und Meltem Komfortlüftung im Wohnzimmer
- **Garagenkomfort:** Zwei Garagenplätze inklusive – ideal für Sommer und Winter, E-Ladestationen mit Lastmanagement folgen
- **Terrasse:** Ausgestattet mit einer elektrischen Gibus-Pergola für flexible Beschattung
- **Freizeitmöglichkeiten:** Wandern, Laufen und Biken im nahegelegenen Maurer Wald
- **Lebensqualität in Wien-Mauer:** In der Nähe von bekannten Heurigen und

traditionellen Wiener Lokalen

Wohnen in Ruhe und Natur – mitten in Wien

Diese exklusive Gartenwohnung liegt in absoluter Grün- und Ruhelage, umgeben von viel Natur und dennoch perfekt angebunden. Der uneinsehbare, großzügige Garten macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel für Menschen, die in der Stadt wohnen, aber die Ruhe und Entspannung einer naturnahen Umgebung genießen möchten. Die beiden Terrassen laden zum Entspannen ein, während der Garten genügend Platz bietet, um Ihre Ideen zu verwirklichen – sei es für ein gemütliches Outdoor-Wohnzimmer oder als Spielparadies für Ihre Kinder.

Wohnen wie in einem Haus – mit hochwertigem Wohnkeller

Der bewohnbare Keller erweitert den Wohnraum auf elegante Weise. Dank der hohen Raumhöhe und großen Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen, wirkt dieser Bereich wie eine vollwertige Etage. Hier finden Sie auch ein modernes Badezimmer, das für zusätzlichen Komfort sorgt. Ob als Gästezimmer, Home-Office oder Fitnessraum – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Zusätzlich sorgt eine separate Wohnraumlüftung in allen Räumen für frische Luft und ein angenehmes Raumklima, das besonders in heißen Sommermonaten ein echter Vorteil ist.

Maximaler Komfort: 3 Bäder und 3 Toiletten

Mit insgesamt 3 Badezimmern und 3 Toiletten bietet diese Wohnung optimalen Komfort für Familien oder Gäste. Die modernen Bäder sind stilvoll ausgestattet und sorgen für eine entspannte Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause.

Zwei Garagenplätze – Komfort zu jeder Jahreszeit

Im Kaufpreis sind bereits zwei Garagenplätze enthalten – ein unschlagbarer Vorteil, der Ihnen das mühsame Parkplatzsuchen erspart. Ob heiße Sommertage oder kalte Wintermonate: Ihre Fahrzeuge stehen sicher und bequem direkt bei Ihrem neuen Zuhause. So bleiben Sie jederzeit wetterunabhängig und genießen zusätzlichen Komfort.

Freizeitvergnügen direkt vor der Haustür

Die Lage dieser Gartenwohnung ist ein echter Geheimtipp für alle, die ihre Freizeit aktiv und naturnah gestalten möchten. Der Maurer Wald, nur einen Katzensprung entfernt, lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Lauf- oder Fahrradtouren ein. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem einige der bekanntesten Heurigen Wiens – perfekt für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Lebensqualität in bester Lage

Wien-Mauer bietet nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Anbindung an die Wiener Innenstadt ist dank der nahegelegenen Straßenbahn und Busverbindungen optimal – so sind Sie schnell und unkompliziert in der Stadt, ohne auf die Vorzüge der grünen Umgebung verzichten zu müssen.

Fazit: Ihre neue Traumwohnung in Wien-Mauer

Diese außergewöhnliche Gartenwohnung kombiniert das Beste aus beiden Welten: Die Ruhe und Natur einer absoluten Grünlage, gepaart mit dem Komfort einer zentralen Stadtlage. Der große, uneinsehbare Garten, der bewohnbare Keller, die separate Wohnraumbelüftung und die Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem seltenen Fund. Zwei Garagenplätze runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

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.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap