

**Stilvolles Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage |
Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23057

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	226,43 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	46,00 m ²
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
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







ZELLMANN
IMMOBILIEN

LAGEPLAN M 1:500

GRUNDLAGE IST DER DIGITALE KATASTER VOM 11.07.2022
 BEBAUTE FLÄCHE = 165,56 m²
 GRUNDSTÜCKSFÄCHE 156701 & 156722 = 701 m²
 BEBAUUNGSDICHTE = 23,62 %



- LEGENDE:**
- Mauerwerk/Neu
 - Wärmedämmung Mineralwolle
 - Beton
 - Wärmedämmung EPS
 - Abbruch
 - Wärmedämmung VP/EPSP
 - Beton bewehrt
 - Kanal Schutz/Mische
 - Stahl
 - Kanal Regenwasser
 - Trennwasser
 - Holz/Regelwand Holz
 - Stufen

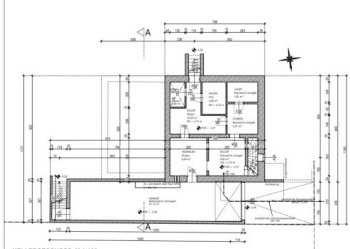
GRAMSER
 Bauplanungsarchitektur
 A. Baum-Hofmann
 1010 Wien
 T: +43 (0)1 477 10 100
 E: bauplan@gramser.at

Bestandsplan PARIE

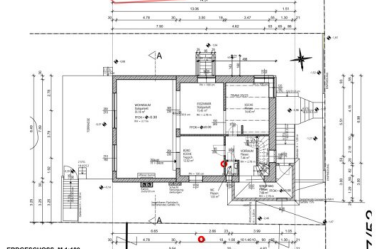
Bestreibung des Bauvorhabens:

Angaben zum Grundstück: Grundstückskategorie: 156701 & 156722 Eintragsjahr: 2023 Katastralgemeinde-Nr.: 01006 Adresse: Baugarten Teilungsnummer: 37 1220 Wien	Bestände: Bauführer: Bauplanungsarchitektur A. Baum-Hofmann 1010 Wien T: +43 (0)1 477 10 100 E: bauplan@gramser.at
Baubest.: Reihent- & Doppel-Reihent Teilungsnummer 37 1220 Wien	Bauführer: Bauplanungsarchitektur A. Baum-Hofmann 1010 Wien T: +43 (0)1 477 10 100 E: bauplan@gramser.at
Grundbesitzer: Reihent- & Doppel-Reihent Teilungsnummer 37 1220 Wien	Bauführer: Bauplanungsarchitektur A. Baum-Hofmann 1010 Wien T: +43 (0)1 477 10 100 E: bauplan@gramser.at
Planverfasser: Bauplanungsarchitektur A. Baum-Hofmann 1010 Wien T: +43 (0)1 477 10 100 E: bauplan@gramser.at	

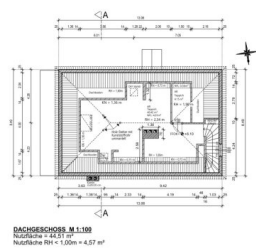
20.01.2023 MASSSTAB 1:100 1:100 PLANARBEIT 01/2023
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Bauplanungsarchitektur A. Baum-Hofmann.



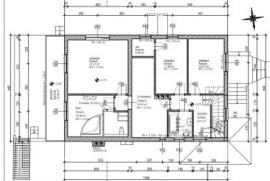
KELLERGESCHOSS M 1:100
 Nutzfläche = 45,22 m²
 Nutzfläche Garage = 41,12 m²



ERDGESCHOSS M 1:100
 Wohnnutzfläche = 93,78 m²



DACHGESCHOSS M 1:100
 Nutzfläche RH = 1,00m = 4,87 m²



OBERGECHOSS M 1:100
 Wohnnutzfläche = 88,78 m²
 Nutzfläche = 12,24 m²



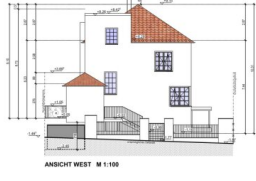
ANSICHT NORD M 1:100



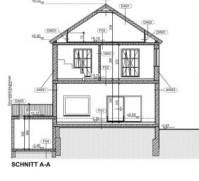
ANSICHT SÜD M 1:100



ANSICHT OST M 1:100



ANSICHT WEST M 1:100



SCHNITT A-A

- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (BETON):**
 1001 Stahlbeton
 1002 Stahlbeton mit Bewehrung
 1003 Stahlbeton mit Bewehrung und Bewehrungsanker
- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (MAUERWERK):**
 1001 Mauerwerk
 1002 Mauerwerk mit Bewehrung
 1003 Mauerwerk mit Bewehrung und Bewehrungsanker
- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (HOLZ):**
 1001 Holztragwerk
 1002 Holztragwerk mit Bewehrung
 1003 Holztragwerk mit Bewehrung und Bewehrungsanker
- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (STÄHL):**
 1001 Stahltragwerk
 1002 Stahltragwerk mit Bewehrung
 1003 Stahltragwerk mit Bewehrung und Bewehrungsanker
- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (MISCH):**
 1001 Mischtragwerk
 1002 Mischtragwerk mit Bewehrung
 1003 Mischtragwerk mit Bewehrung und Bewehrungsanker
- 100 FÜR TRÄGERBAUWERKE (SONSTIGES):**
 1001 Sonstiges Tragwerk
 1002 Sonstiges Tragwerk mit Bewehrung
 1003 Sonstiges Tragwerk mit Bewehrung und Bewehrungsanker

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in einer der besten Wohnlagen des Wiener Stadtteils Mauer steht ab sofort zum Verkauf. Die Immobilie, umgeben von Grün und einer ruhigen Villengegend, überzeugt durch großzügige Wohnflächen, einen weitläufigen Garten und eine außergewöhnliche Privatsphäre. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Infrastruktur mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum sowie nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Ein Überblick:

Das Haus befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse auf einem 701 m² großen Grundstück und erstreckt sich über rund 173 m² Wohnfläche. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das Privatsphäre und Komfort vereint. Zum Anwesen gehören eine geräumige Doppelgarage, eine einladende Sonnenterrasse, ein idyllisches Pool sowie ein Gartenhaus und ein charmantes Baumhaus für Kinder – ein Paradies für Familien, die Wert auf großzügige Freiräume legen.

Raumaufteilung und Besonderheiten:

Erdgeschoss: Bereits im Eingangsbereich eröffnet sich ein großzügiges Raumkonzept, das in das Gäste-WC, das Home-Office oder die Bibliothek und den Keller führt. Der offene Wohnbereich mit Essplatz und Küche schafft eine elegante und helle Atmosphäre. Ein gemütlicher Kamin im Wohnzimmer sorgt für behagliche Abende und die Terrasse ist direkt zugänglich. Der Mix aus Parkett und eleganten Fliesenböden verleiht dem Wohnbereich einen stilvollen Charakter.

Obergeschoss: Hier befinden sich zwei charmante Kinderzimmer und ein eigenes Kinderbad mit Wanne und WC. Ein abgetrennter Elternbereich mit zwei begehbaren Garderoben, einem großzügigen Schlafzimmer und einem luxuriösen Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und Marmorfliesen bietet Ihnen einen ruhigen Rückzugsort. Ein Balkon mit Blick in den Garten rundet das Obergeschoss ab und sorgt für erholsame Ausblicke.

Dachgeschoss: Derzeit als Home-Office und Lagerfläche genutzt, bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohnräume.

Keller: Im Untergeschoss finden sich weitere Abstellräume, eine praktische Waschküche, ein Weinkeller und eine private Sauna mit Dusche – ideal, um zu entspannen.

Außenbereich: Der gepflegte Garten ist eine wahre Oase, perfekt für entspannte Tage im Freien. Neben einem Gartenhaus und einem großzügigen Pool findet sich hier eine einladende Grill- und Feuerstelle. Automatische Bewässerungssysteme erleichtern die Pflege des Gartens, der durch hohen Sichtschutz absolute Privatsphäre garantiert.

Doppelgarage: Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Mopeds, Fahrräder und eine Werkstatt – hier sind Sie optimal ausgestattet.

Ausstattungsdetails:

- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Moderne Gaszentralheizung
- tlw. Innenjalousien zur optimalen Beschattung
- Kabel- und Satellitenanschluss
- Ausbaureserven im Dachgeschoss

Die derzeitigen Kosten für Gas (Warmwasser und Heizung) sind aktuell bei 200,-/Monat (durchblicker.at / Stand 30.10.2024)

Diese außergewöhnliche Immobilie in traumhafter Lage ist ein wahres Refugium und bietet alles, was Sie für ein komfortables und naturnahes Leben benötigen. Nutzen Sie die Gelegenheit und besichtigen Sie dieses einzigartige Haus – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap