

Exklusives Wohnen mit traumhaftem Fernblick und Nähe zu den Weinbergen" | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23058

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,43 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	900,00 m ²
Keller:	90,97 m ²
Gesamtmiete	4.000,00 €
Kaltmiete (netto)	3.636,36 €
Kaltmiete	3.636,36 €
USt.:	363,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien-Mauer, einer der begehrtesten und besten Lagen der Stadt! Dieses traumhafte Haus im 23. Bezirk liegt in einer ruhigen Sackgasse und bietet Ihnen eine unvergleichliche Kombination aus Privatsphäre, Komfort und einer gigantischen Aussicht in Richtung Perchtoldsdorf. Mit einer Wohnfläche von 177,43 m² auf einem großzügigen Grundstück von 1.000 m² ist diese Immobilie ein wahres Juwel auf dem Wiener Mietmarkt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von der großzügigen Raumaufteilung und der hellen, freundlichen Atmosphäre beeindruckt sein. Es gibt ausreichend Schlafzimmer, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten, und ein sehr großes Wohnzimmer mit einem hellen Atrium, das das Herzstück des Hauses bildet. Dieses großzügige Wohnkonzept sorgt für ein offenes und gleichzeitig gemütliches Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die große Einbauküche ist perfekt für Hobbyköche: Die modernen Geräte und der viele Stauraum machen das Kochen hier zum Vergnügen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon oder die Terrasse, wo Sie Ihr Frühstück genießen oder entspannte Abende verbringen können, während Sie den atemberaubenden Fernblick über die grünen Hügel genießen.

Das Haus bietet zwei wunderschöne Badezimmer, beide mit Fenstern für viel Tageslicht und frische Luft. Das erste Badezimmer ist mit einer gemütlichen Eckbadewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und lädt zu entspannenden Momenten nach einem langen Tag ein. Das zweite Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche und bietet ebenfalls einen hellen, freundlichen Raum, der perfekt für den schnellen Start in den Tag ist. Zudem gibt es zwei separate WCs, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Ein besonderes Highlight ist der sehr große Dichtbetonkeller, der Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Weinkeller oder Werkstatt.

Der großzügige Garten bietet Ihnen viel Raum zur persönlichen Gestaltung. Da noch Fertigstellungs- und Gestaltungsarbeiten notwendig sind, haben Sie die einmalige Gelegenheit, diesen Garten ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen zu gestalten und zu Ihrer privaten Oase zu machen.

Die Lage des Hauses ist ein absoluter Traum für alle, die Wert auf Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten legen. Nur wenige Minuten zu Fuß entfernt befinden sich die malerischen Maurer Weinberge, die zu den schönsten Naherholungsgebieten Wiens zählen. Diese laden zu entspannten Spaziergängen, Wanderungen oder sportlichen Aktivitäten ein, während Sie die herrliche Natur und die idyllischen Weinlandschaften genießen. Zahlreiche

Heurige in der Umgebung bieten Ihnen die Möglichkeit, regionale Spezialitäten und exzellente Weine in gemütlicher Atmosphäre zu genießen – ein echtes Paradies für Genießer und Naturliebhaber. Die Nähe zu den Weinbergen sorgt für einen enormen Freizeitwert und garantiert Ihnen Erholung und Abwechslung direkt vor Ihrer Haustür.

Die ruhige Sackgasse garantiert Ihnen absolute Ruhe und Erholung, während die exzellente Verkehrsanbindung schnellen Zugang zum Stadtzentrum und anderen Teilen Wiens ermöglicht. In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem den Maurer Hauptplatz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die Ihren Alltag bequem und angenehm machen.

Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Mietgelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Qualität, dem Freizeitwert und dem unvergleichlichen Charme dieser Immobilie in einer der besten Lagen Wiens. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap