

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Moderne Wohnung im Villengebiet von Mauer (absolute Grünruhelage, hochwertige Ausstattung)**



Objekt-Nr. OM-396101

### Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Privatverkäufer

1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die teilmöblierte Wohnung mit einer Nutzfläche von über 110 m<sup>2</sup> (inklusive Loggia) ist alleine auf einer Ebene eines Zweifamilienwohnhaus situiert, welches vom einem Gemeinschaftsgarten umgeben ist, und liegt in einer absoluten Grünruhelage. Deshalb hat man von den Fenstern auf allen Seiten bzw. einer über 6,68 m<sup>2</sup> großen, südlich orientierten Loggia einen Grün- oder Gartenblick. Das Objekt hat einen ideal südseitig ausgerichteten Grundriss, von einem Vorräum gelangt man in die offene Küche bzw. einen Ess- und Wohnraum, in 2 moderne Badezimmer mit Tageslicht und 1 separates Gäste-WC mit Waschbecken, und je nach Vorliebe 1 Kinderzimmer oder Arbeitszimmer sowie 1 geräumigen Masterbedroom.

## Ausstattung

Die Eigentumswohnung hat eine hochwertige Ausstattung, welche mit dem zeitlosen Komfort als auch einer Fußbodenheizung in allen Räumen über das übliche Maß hinausgeht. So gehört zu der hochwertigen Ausstattung eine Markenküche von EWE mit einer Insel, mit neuwertigen NEFF Geräten wie einem Slide&Hide Backofen mit einem integriertem Dampfgarer, einer Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschränke, einen Geschirrspüler mit Bestecklade, einem großen Induktionskochfeld in der Insel eingelassen, einer Inselhaube von Franke, sowie echte Granitplatten und Grohe Armaturen. Auch sind die beiden Tageslichtbäder (1 Whirlpoolwanne bzw. 1 Dampfdusche mit Lichttherapie, 2 Waschbecken mit Grohe Armaturen, 1 Waschmaschinen-Platz und 1 extra WC) ein zusätzliches Highlight.

Alle Räumlichkeiten werden mit einer energiesparenden Variotherm Fußbodenheizung (Mehrschicht-Verbundrohre mit Oberflächenstruktur), bzw. Vaillant ecoTEC Plus Brennwertgerät beheizt, welches als raumlufstunabhängiges System mit Außenfühler und einer witterungsgeführten Heizungsreglung calorMATIC zur Steuerung ausgeführt ist. Dies sorgt für optimierte Wärmeübertragung und ein gutes Wohnklima, außerdem gibt es keine störenden Heizkörper an den Wänden! Alle 4 Zimmer sind mit modernen LED-Leuchten inkl. Deckenventilator mit einer Fernbedienung ausgerüstet.

Es gibt eine Bticino Türsprechanlage, auch ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung, ebenso kann ein KFZ-Stellplatz in der eigenen Garage des Wohnhauses erworben werden, welche die Ausstattung abrunden.

Die Wohnung ist übrigens in den letzten 10 Jahren umfangreich saniert worden (Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Bäder, WC, Küche, Fenster, Türen, Wände, Böden inkl. Estrich, Fliesen, etc,...)

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Preis: 599 000 EUR

Garage (im Haus): 29 000 EUR (optional extra dazu erwerbar!)

Verfügbar: ab DEZ 2025

Energieausweis: vorhanden (HWB 221 / fGEE 2,43 ) Gültigkeit: 10.08.2023 - 09.08.2033

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: 183,69 €

Reparaturrücklage: 159,04 €

Umsatzsteuer: 18,37 €

Gesamtbetrag: 361,10 €

Diese durchaus luxuriöse Wohnung in einer sehr ruhigen Grünlage mit einer gartenseitigen Loggia und einem Gemeinschaftsgarten, die gehobene Ausstattung, der komfortable Rückzugsort, stellen oftmals auch eine lukrative Wertanlage dar.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einem Zweifamilienwohnhaus in einer kleinen Wohnanlage (nur 4 Häuser) in Villenlage im Grenzbereich zwischen 13 Bez. und 23 Bez. (Mauer), in bevorzugter grünen Umgebung. Der Stadtteil im südlichen Bereich von Wien zählt zu den beliebtesten Wohngegenden, und liegt nur unweit des Wiener Wald, Napoleonwald und Weingärten. Diese begehrte Wohnlage zeichnet sich besonders durch eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sowie die Grünruhelage aus.

Die Umgebung bietet viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Angefangen bei dem Naherholungsgebiet Maurer Wald mit Wanderwegen, Mountainbike-Trails etc., den Weinbergen & Heurigen, diverse Parks oder dem Lainzer Tiergarten, bis hin zu einem Sportplatz. Es ist aber abgesehen von Outdoor-Fans auch ein ideales Umfeld für Familien, da ein gutes Angebot an hervorragenden Schulen, Kindergärten und Ärzte vorhanden ist, welche von der Wohnung fußläufig erreichbar sind. Aber auch die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Bank, Trafik, Apotheke und ein Supermarkt sind zu Fuß gut erreichbar. Außerdem ist auch eine entsprechend gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



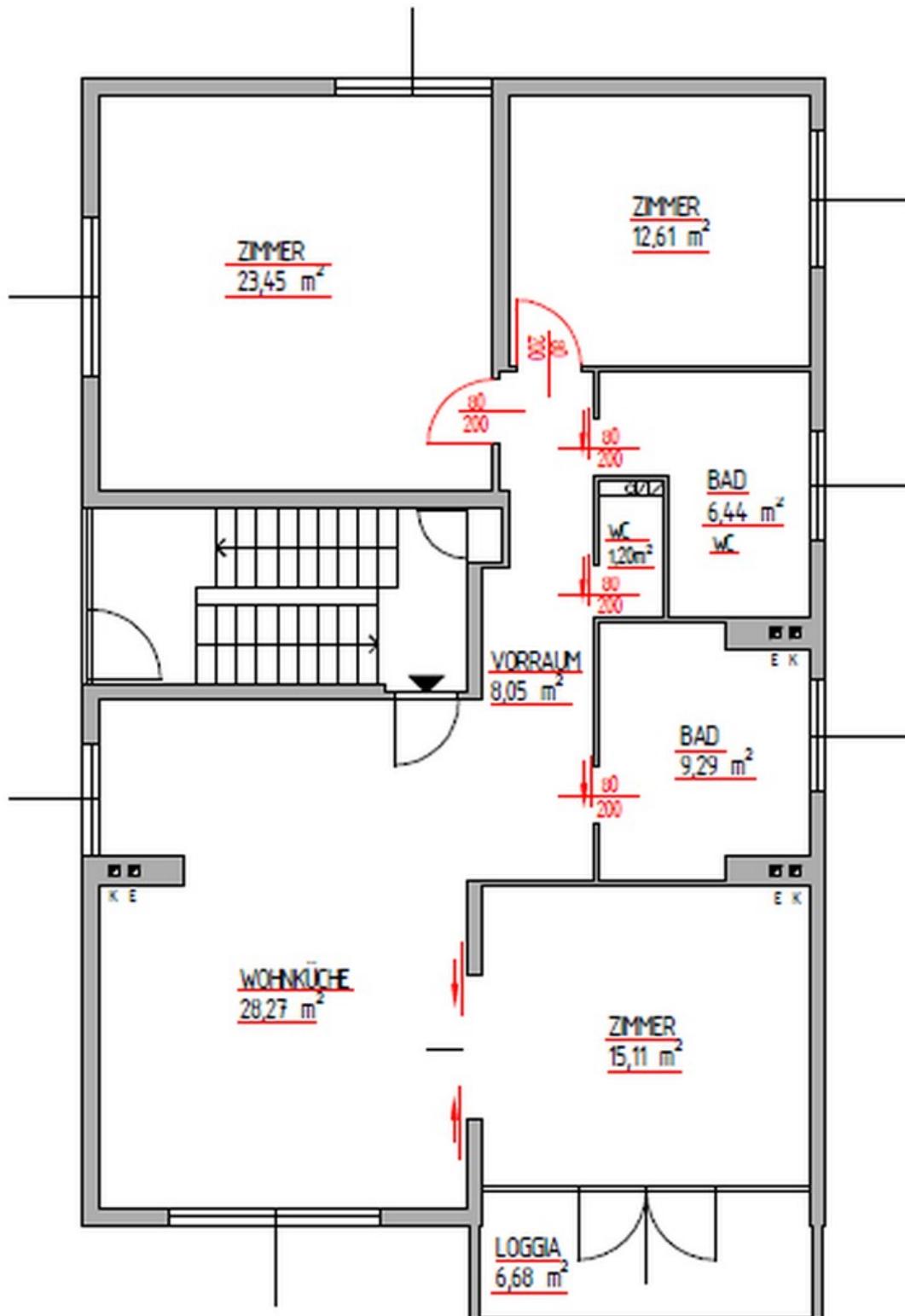
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

# **Exposé - Anhänge**

1.

# Exposé

## Wohnung in Wien

**Exklusives teilmöbliertes Eigentumsobjekt in  
Zweifamilienwohnhaus (Mauer im Grenzbereich 13.  
Bezirk)**



Objekt-Nr. OM-409496

### Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

MAUER  
1230 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1975	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die durchaus luxuriöse Wohnung befindet sich in einer Villenstraße im Grünruhegebiet von Mauer in der Grenzregion zu Hietzing. Das Eigentumsobjekt hat eine Nutzfläche von über 110 m<sup>2</sup> (inklusive Loggia). Die Exklusivität am Objekt besteht übrigens schon dadurch, dass es alleine auf einer Ebene eines Zweifamilienwohnhauses situiert ist, welches vom einem Gemeinschaftsgarten umgeben ist. Die direkte Umgebung ist außerdem durch schöne Gärten mit alten Bäumen, Wiesen und Villen geprägt. Das Gebäude liegt daher eingebettet in einer absoluten Grünruhelage, was zu einer besonderen Wohnqualität führt. Aus dem Grund hat man von den Fenstern auf allen Seiten bzw. einer über 6,68 m<sup>2</sup> großen, südlich orientierten Loggia einen Grün- oder Gartenblick. Das Objekt selbst hat auch einen ideal südseitig ausgerichteten Grundriss, von einem Vorraum gelangt man in die offene Küche bzw. einen Ess- und Wohnraum, in 2 moderne Badezimmer mit Tageslicht und 1 separates Gäste-WC mit Waschbecken, und je nach Vorliebe 1 Kinderzimmer oder Arbeitszimmer sowie 1 geräumigen Masterbedroom. In allen Räumen gibt es übrigens eine Fußbodenheizung.

## Ausstattung

Die teilmöblierte Eigentumswohnung hat eine hochwertige Ausstattung, welche mit dem zeitlosen Komfort als auch einer Fußbodenheizung in allen Räumen über das übliche Maß hinausgeht. So gehört zu der hochwertigen Ausstattung eine Markenküche von EWE mit einer Insel, mit neuwertigen NEFF Geräten wie einem Slide&Hide Backofen mit einem integriertem Dampfgarer, einer Mikrowelle, Kühl- und Gefrierschränke, einen Geschirrspüler mit Bestecklade, einem großen Induktionskochfeld in der Insel eingelassen, einer Inselhaube von Franke, sowie echte Granitplatten und Grohe Armaturen. Auch sind die beiden Tageslichtbäder (1 Whirlpoolwanne bzw. 1 Dampfdusche mit Lichttherapie, 2 Waschbecken mit Grohe Armaturen, 1 Waschmaschinen-Platz und 1 extra WC) ein zusätzliches Highlight.

Alle Räumlichkeiten werden mit einer energiesparenden Variotherm Fußbodenheizung (Mehrschicht-Verbundrohre mit Oberflächenstruktur), bzw. Vaillant ecoTEC Plus Brennwertgerät beheizt, welches als raumluftruhiges System mit Außenfühler und einer witterungsgeführten Heizungsreglung calorMATIC zur Steuerung ausgeführt ist. Dies sorgt für optimierte Wärmeübertragung und ein gutes Wohnklima, außerdem gibt es keine störenden Heizkörper an den Wänden! Alle 4 Zimmer sind mit modernen LED-Leuchten inkl. Deckenventilator mit einer Fernbedienung ausgerüstet.

Es gibt eine Bticino Türsprechanlage, auch ein Kellerabteil steht zur Nutzung zur Verfügung, ebenso kann ein KFZ-Stellplatz in der eigenen Garage des Wohnhauses erworben werden, welche die Ausstattung abrunden.

Die Wohnung ist übrigens in den letzten 10 Jahren umfangreich saniert worden (Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Bäder, WC, Küche, Fenster, Türen, Wände, Böden inkl. Estrich, Fliesen, etc,...)

Die Übernahme der Teilmöblierung ist nach entsprechender Vereinbarung auch sehr gerne möglich aber nicht obligatorisch. Ansonsten erfolgt die Übergabe der Wohnung selbstverständlich "Frei von Fahrnissen", also wird komplett von beweglichen Sachen wie Möbeln, Gegenständen oder persönlichem Eigentum geräumt.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Preis: 599 000 EUR

Garage (im Haus): 29 000 EUR

Verfügbar: ab Dez. 2025

Energieausweis: vorhanden (HWB 221 / fGEE 2,43 / Gültigkeit 10.08.2023 - 09.08.2033)

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: 183,69 €

Reparaturrücklage: 159,04 €

Umsatzsteuer: 18,37 €

---

Gesamtbetrag: 361,10 €

Diese exklusive Wohnung in einer sehr ruhigen Grünlage mit einer gartenseitigen Loggia und einem Gemeinschaftsgarten, die gehobene Ausstattung, der komfortable Rückzugsort, und die besondere Umgebung stellen oftmals auch eine lukrative Wertanlage dar.

## Lage

Das Eigentumsobjekt befindet sich in einem Zweifamilienwohnhaus in einer kleinen Wohnanlage (nur 4 Häuser) in Villenlage im Grenzbereich zwischen 13 Bez. und 23 Bez. (Mauer), in bevorzugter grüner Umgebung. Der Stadtteil im südlichen Bereich von Wien zählt zu den beliebtesten Wohngegenden, und liegt nur unweit des Wiener Wald, Napoleonwald und Weingärten.

Diese begehrte Wohnlage zeichnet sich besonders durch eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sowie die Grünruhelage aus. Mauer hatte seine Bedeutung als Sommerfrische der Wiener. Die Umgebung bietet bis heute viele Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Angefangen bei dem Naherholungsgebiet Maurer Wald mit Wanderwegen, Mountainbike-Trails etc., den Weinbergen & Heurigen, diverse Parks oder dem Lainzer Tiergarten, bis hin zu einem Sportplatz. Es ist aber abgesehen von Outdoor-Fans auch ein ideales Umfeld für Familien, da ein gutes Angebot an hervorragenden Schulen, Kindergärten und Ärzte vorhanden ist, welche von der Wohnung fußläufig erreichbar sind. Aber auch die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Bank, Trafik, Apotheke und ein Supermarkt sind zu Fuß gut erreichbar. Außerdem ist auch eine entsprechend gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittelgeschäfte, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus/Straßenbahn, S-Bahn (Haltestelle Wien Speising bzw. Atzgersdorf), Lainzer Tiergarten, Wienerwald, Weingärten, Heurige, Sportplatz, Spielplatz Ölzeltpark bzw. Napoleonwald, Maurer Rathauspark, VHS, Kirche, Rosenhügelstraße, Speisingerstraße, Maurer Hauptplatz, etc.

## Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



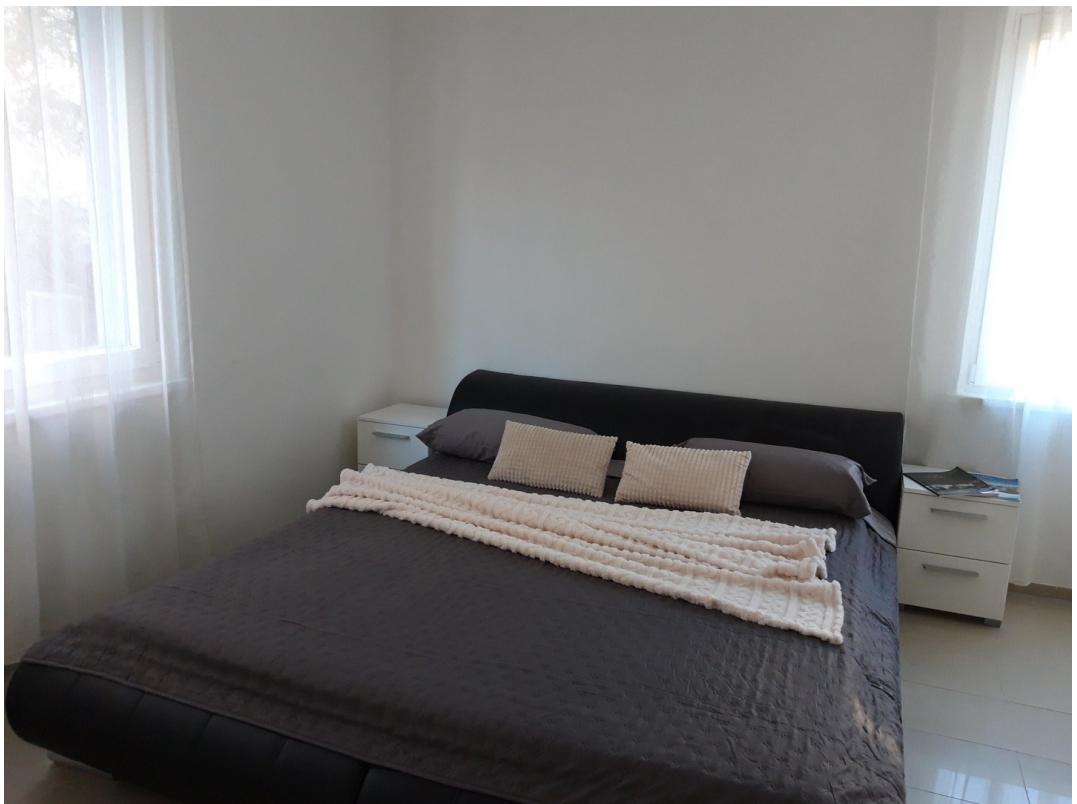
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

