

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Moderne Loggia-Wohnung im Villengebiet von Mauer (absolute Grünruhelage, hochwertige Ausstattung)



Objekt-Nr. OM-442494

#### Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Privater Anbieter

Leitengasse  
1230 Wien  
Wien  
Österreich

|               |                       |             |                     |
|---------------|-----------------------|-------------|---------------------|
| Baujahr       | 1975                  | Zustand     | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 4,50                  | Badezimmer  | 2                   |
| Wohnfläche    | 110,00 m <sup>2</sup> | Garagen     | 1                   |
| Nutzfläche    | 110,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze | 1                   |
| Energieträger | Gas                   | 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 Wohnungseigentumsobjekt hat eine Wohnnutzfläche von über 110 m<sup>2</sup> (Nutzfläche inklusive Loggia).

Die besondere Exklusivität des Objekts besteht übrigens schon dadurch, dass es alleine auf einer Ebene eines Zweifamilienwohnhauses situiert ist, welches vom einem Gemeinschaftsgarten umgeben ist. Das unterkellerte Gebäude besteht aus zwei übereinander liegende separate Wohneinheiten, hat eine eigene Garage, Kellerabteile sowie bei Bedarf auch die Nutzungsmöglichkeit einer gemeinschaftlichen Waschküche. Falls noch zusätzlicher Stauraum benötigt wird, für den stehen im Haus, je nach Verfügbarkeit, anmietbarer Abstellräume inkl. Waschräum samt WC zur Verfügung.

Die direkte Umgebung ist durch schöne Gärten mit alten Bäumen, Wiesen und Villen geprägt. Das Wohnhaus liegt daher in einer absoluten Grünruhelage eingebettet, 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, welche den Wohnraum erweitert, 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.

Durch eine Kombination aus einer umfassenden Sanierung bzw. kompletten Modernisierung sowie räumlichen Neugestaltung wurde das Objekt auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und entspricht dadurch nun gehobenen, modernen Wohnansprüchen.

## 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 raumluftunabhängiges 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.

Das Objekt ist quasi entkernt und in den letzten 10 Jahren umfassend saniert bzw. komplett modernisiert worden, um den Wohnwert zu steigern. Dabei wurden sämtliche Elektro- und Sanitärinstallation, Leitungen, Heizungen, Fenster, die Küche und Sanitäranlagen z.B. Bäder, WC, als auch die Wände, Böden inkl. Estrich sowie sämtliche Fliesen erneuert bzw. neu verlegt, um die Wohnung damit auf einen modernen Standard zu bringen.

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.

## Sonstiges

Bei Angeboten von "ohne-makler.at" entfällt die Maklerprovision (meist 3 % + USt), diese muss daher nicht bezahlt werden. (Sie sparen sich daher diese Kosten!)

Kaufpreis:

Preis: 599 000 EUR

Garage (im Haus): 29 000 EUR

Verfügbar: ab 2026

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 stellt wohl auch eine lukrative Wertanlage dar und wird noch dazu "provisionsfrei" angeboten, daher fällt keine Maklerprovision an.

Anmerkung: Unter gewissen Bedingungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie derzeit (Antrag beim Grundbuchgericht bis 30. Juni 2026) noch in den Genuss der Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) und der Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!

## Lage

Das Eigentumsobjekt befindet sich in einem Zweifamilienwohnhaus in einer kleinen Wohnanlage (nur 4 Häuser) in Villenlage im Grenzbereich zwischen 13 Bez. (Hietzing) und 23 Bez. (Mauer), in bevorzugter grüner Umgebung. Der Stadtteil im südlichen Bereich von Wien zählt zu den beliebtesten Wohngebieten, 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 Ärzten 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, Bücherei, Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus/Straßenbahn, S-Bahn (Haltestelle Wien Speising bzw. Atzgersdorf), U-Bahn-Station Hietzing, Lainzer Tiergarten, Wienerwald, Weingärten, Heurige, Sportplatz, Schwimmbad, Spielplatz Ölzeltpark bzw. Napoleonwald, Maurer Rathauspark, VHS, Kirche, Klinik Hietzing, Spital Speising, Rosenhügelstraße, Speisingerstraße, Maurer Hauptplatz, Einkaufszentrum Riverside, etc.

# 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



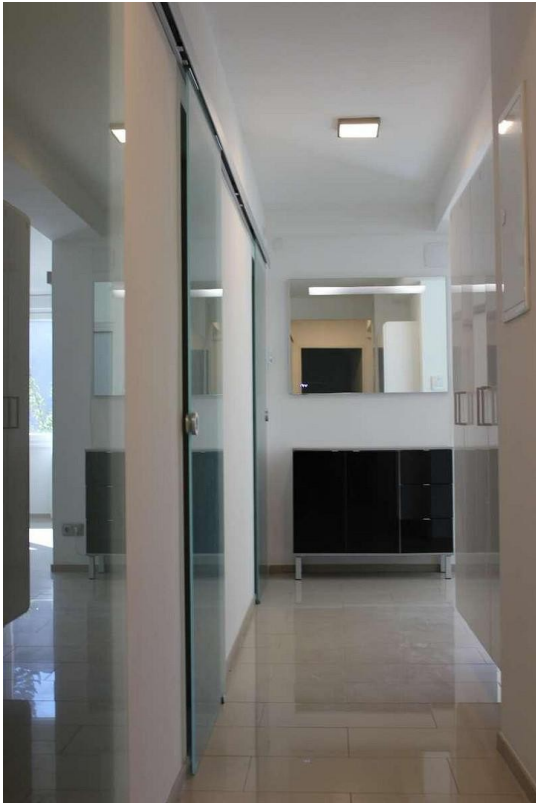
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



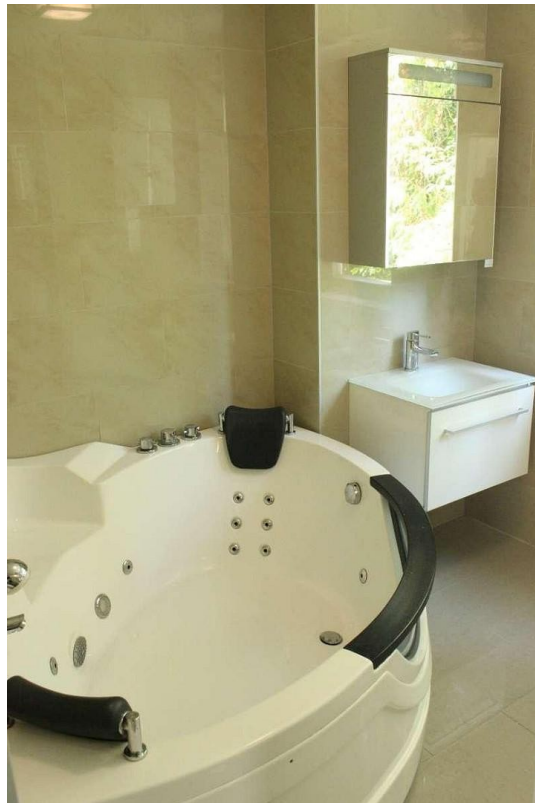
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



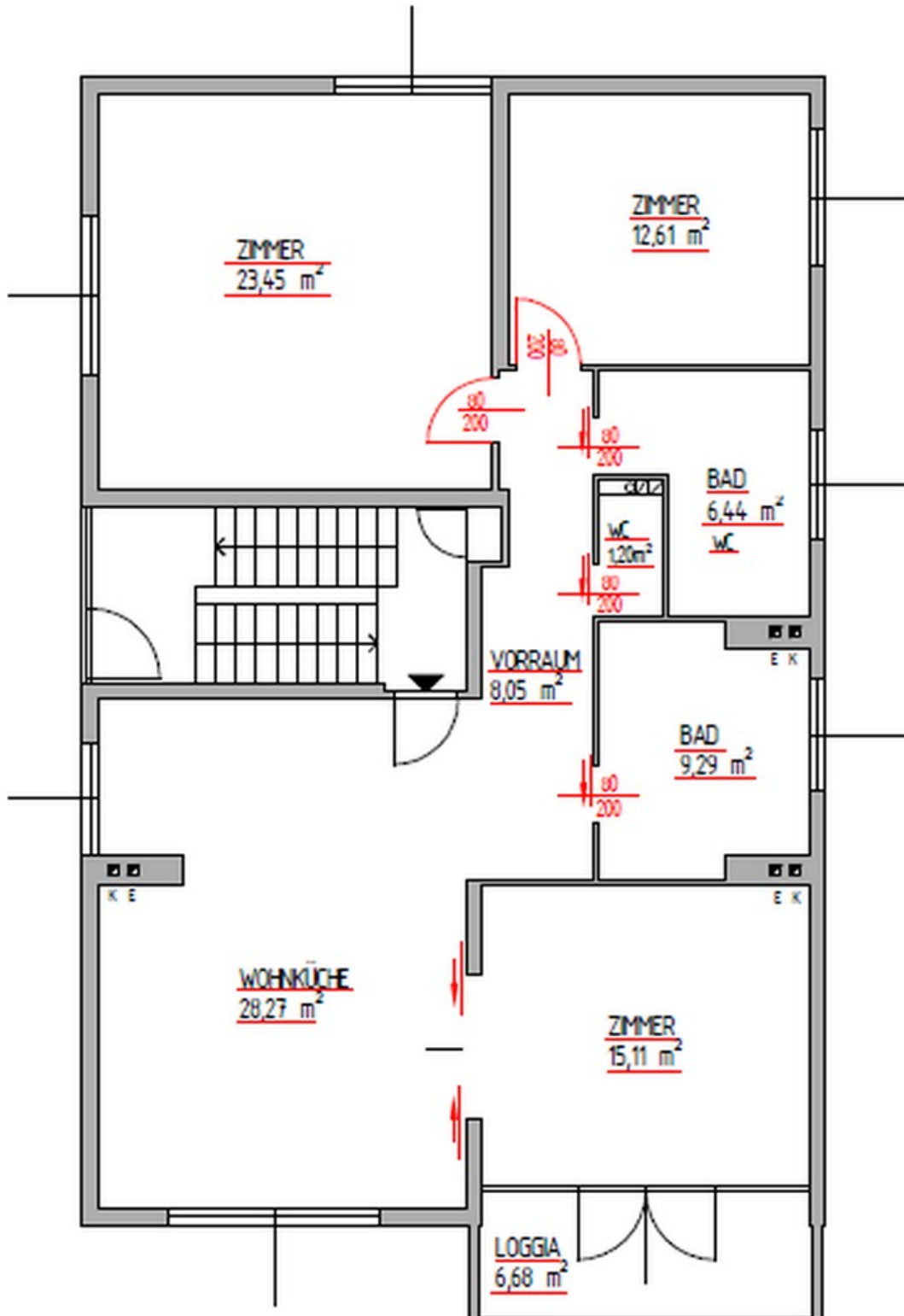
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



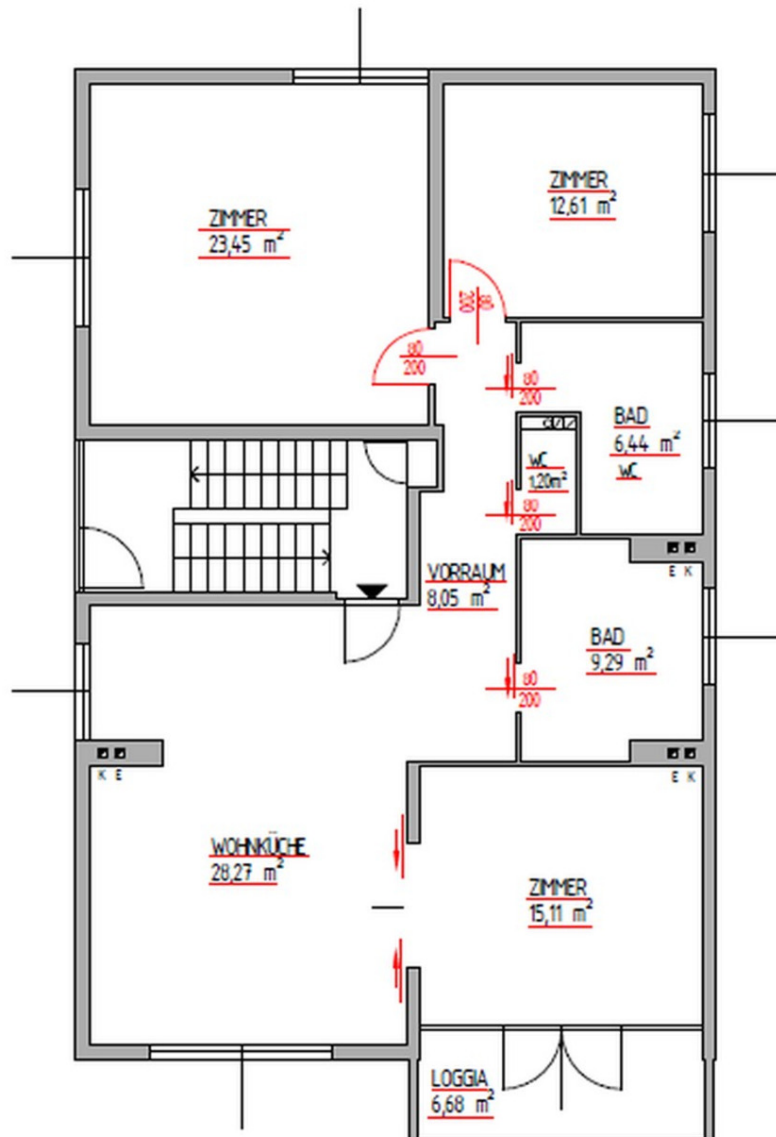
# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

## GEBÄUDEKENNDATEN

|   |                      |                        |                          |                               |                  |
|---|----------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 257,7 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 293 d                    | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                         | 206,2 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 3729 Kd                  | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 810,5 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                        | Photovoltaik                  | - kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 566,9 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -12,4 °C                 | Stromspeicher                 | - kWh            |
| Kompaktheit (A/V)                         | 0,70 1/m             | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                  | WW-WB-System (primär)         | kombiniert       |
| charakteristische Länge (ℓ <sub>c</sub> ) | 1,43 m               | mittlerer U-Wert       | 1,160 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-BGF                                  | - m <sup>2</sup>     | LEK <sub>i</sub> -Wert | 101,79                   | RH-WB-System (primär)         | Kessel, Gas      |
| Teil-BF                                   | - m <sup>2</sup>     | Bauweise               | mittelschwere            | RH-WB-System (sekundär, opt.) | -                |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m <sup>3</sup>     |                        |                          |                               |                  |

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

|                               | Ergebnisse              |                            |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = | 191,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> =     | 191,9 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> =     | 269,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> =   | 2,41                       |
| Erneuerbarer Anteil           |                         |                            |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                             |              |                            |                            |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> =     | 56 955 kWh/a | HWB <sub>Ref,SK</sub> =    | 221,0 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> =         | 56 613 kWh/a | HWB <sub>SK</sub> =        | 219,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> =           | 1 975 kWh/a  | WWWB =                     | 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>H,Ref,SK</sub> =     | 75 355 kWh/a | HEB <sub>SK</sub> =        | 292,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                             |              | e <sub>AWZ,WW</sub> =      | 2,20                       |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                             |              | e <sub>AWZ,RH</sub> =      | 1,25                       |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                             |              | e <sub>AWZ,H</sub> =       | 1,28                       |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> =         | 3 580 kWh/a  | HHSB =                     | 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> =       | 78 935 kWh/a | EEB <sub>SK</sub> =        | 306,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> =       | 88 811 kWh/a | PEB <sub>SK</sub> =        | 344,6 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn.ern.,SK</sub> = | 86 529 kWh/a | PEB <sub>n.ern.,SK</sub> = | 335,8 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBern.,SK</sub> =   | 2 282 kWh/a  | PEB <sub>ern.,SK</sub> =   | 8,9 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> =     | 19 422 kg/a  | CO <sub>2eq,SK</sub> =     | 75,4 kg/m <sup>2</sup> a   |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                             |              | f <sub>GEE,SK</sub> =      | 2,43                       |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> =       | 0 kWh/a      | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = | 0,0 kWh/m <sup>2</sup> a   |

## ERSTELLT

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| GWR-Zahl          | <input type="text"/> |
| Ausstellungsdatum | 10.08.2023           |
| Gültigkeitsdatum  | 09.08.2033           |
| Geschäftszahl     | <input type="text"/> |

ErstellerIn **ARCH.DI.Vera Korab zt-gmbH**

Unterschrift

ARCHITEKTIN  
**DIPL. ING. VERA KORAB**  
ZT-Gesellschaft m. b. H.  
1220 WIEN, Stadlarngasse 13/14  
TEL: +43 (0)1 270 270, FAX: +43 (0)1 270 270