



# Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Mauerbachstraße 17, A-1140 Wien

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Wir leben  
Immobilien.



# Mauerbachstraße 17, A-1140 Wien

Wohnen im malerischen "Hawei" - Exklusives Neubauprojekt in der Mauerbachstraße

## Wohnen im malerischen "Hawei" - Exklusives Neubauprojekt in der Mauerbachstraße

In einer der idyllischsten und zugleich charmantesten Lagen Wiens entstand ein außergewöhnliches Immobilienprojekt, das keine Wünsche offen lässt. In der Mauerbachstraße, im beliebten Viertel Hadersdorf-Weidlingau – von den Bewohnern liebevoll als "Hawei" bezeichnet – vereinen sich modernes Wohnen und historischer Charme zu einem einzigartigen Wohngefühl.

### Das Projekt

Moderne, großzügig geschnittene Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen bieten viel Platz und Komfort für ein angenehmes Wohngefühl. Ergänzt wird dieses Angebot durch wunderschöne Bestandswohnungen, die im Zuge einer umfassenden Sanierung wieder zum Leben erweckt wurden.

Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das unter Denkmalschutz stehende „Salettl“, das nicht nur ein optischer Blickfang ist, sondern auch ein echtes Unikat, das dem gesamten Projekt einen einzigartigen Charakter verleiht.

- 14 freifinanzierte Eigentums- und Vorsorgewohnungen
- 14 Tiefgaragenplätze
- 3 – 4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen 81 und 137 m<sup>2</sup>
- Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse, Loggia oder Balkon
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Lift
- Kellerabteile

### Die Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden
- Feinsteinzeug in den Nassbereichen (Format 30x60 sowie 60x60)
- Fußbodenheizung mit nachhaltiger Luft-Wärmepumpe
- Markenausstattung in den Sanitärbereichen (Laufen Pro, Hansgrohe)
- Holzfenster im Bestand
- Kunststoff-Alu-Fenster im Neubau
- Beschattung je bauphysikalischer Gegebenheiten
- Photovoltaikanlage
- Vorbereitungen für Klimageräte in den Dachgeschoßwohnungen (DG 1 und DG 2)
- Videogegensprechanlagen

**Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!**

**Die Fertigstellung ist bereits erfolgt!**

**Kaufpreis je Stellplatz: EUR 30.000,-**

**Die Lage & Infrastruktur:**

Mauerbach gilt als grünes Juwel am Rande Wiens und bietet eine perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbaner Lebensqualität. Eingebettet in die malerische Landschaft des Wienerwalds, liegt das Wohnprojekt dennoch in unmittelbarer Nähe zur Stadt. Die ruhige und naturnahe Umgebung mit zahlreichen Wanderwegen, dem nahegelegenen Mauerbach und dem Lainzer Tiergarten bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten und lädt zur Erholung im Grünen ein.

Das Projekt ist Teil eines aufstrebenden, dennoch familiären Stadtviertels, in dem Tradition und Moderne miteinander verschmelzen. Hier genießt man die Vorteile einer ruhigen Wohngegend, während das pulsierende Leben der Stadt nur einen Katzensprung entfernt ist.

Die Lage des Projekts überzeugt nicht nur durch ihre idyllische Umgebung, sondern auch durch die hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Arztpraxen, die eine perfekte Versorgung sicherstellen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist optimal. Die S-Bahn-Station „Hadersdorf“ (S50) ist nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Sie in kürzester Zeit mit dem Wiener Westbahnhof und der Wiener Innenstadt. Zudem sorgen die Buslinien 49A und 50A für eine bequeme Verbindung ins Zentrum von Hütteldorf sowie zu weiteren Verkehrsknotenpunkten.

Einen detaillierten Überblick finden Sie auf unserer [EHL-Projekthomepage](#).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

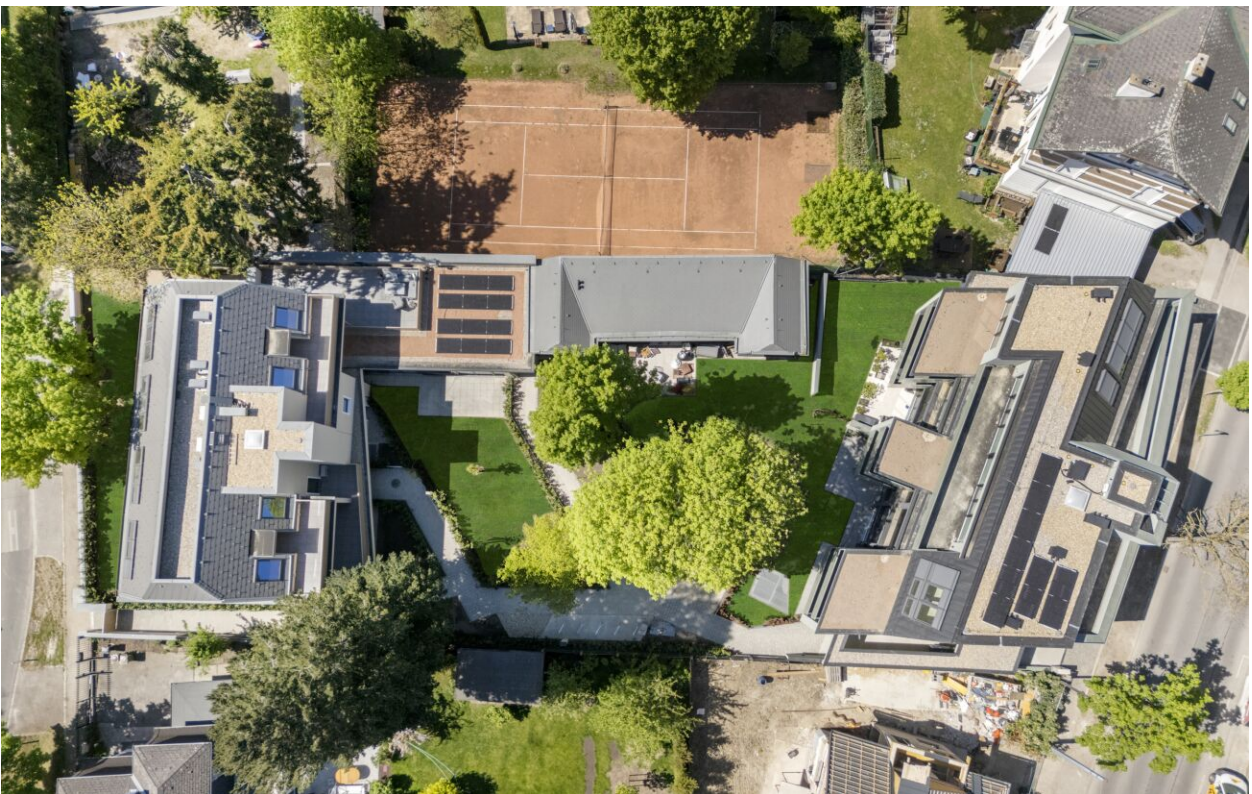
**Energieausweis:**

Gültig bis: 26.07.2032

HWB: **B** 43,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,71

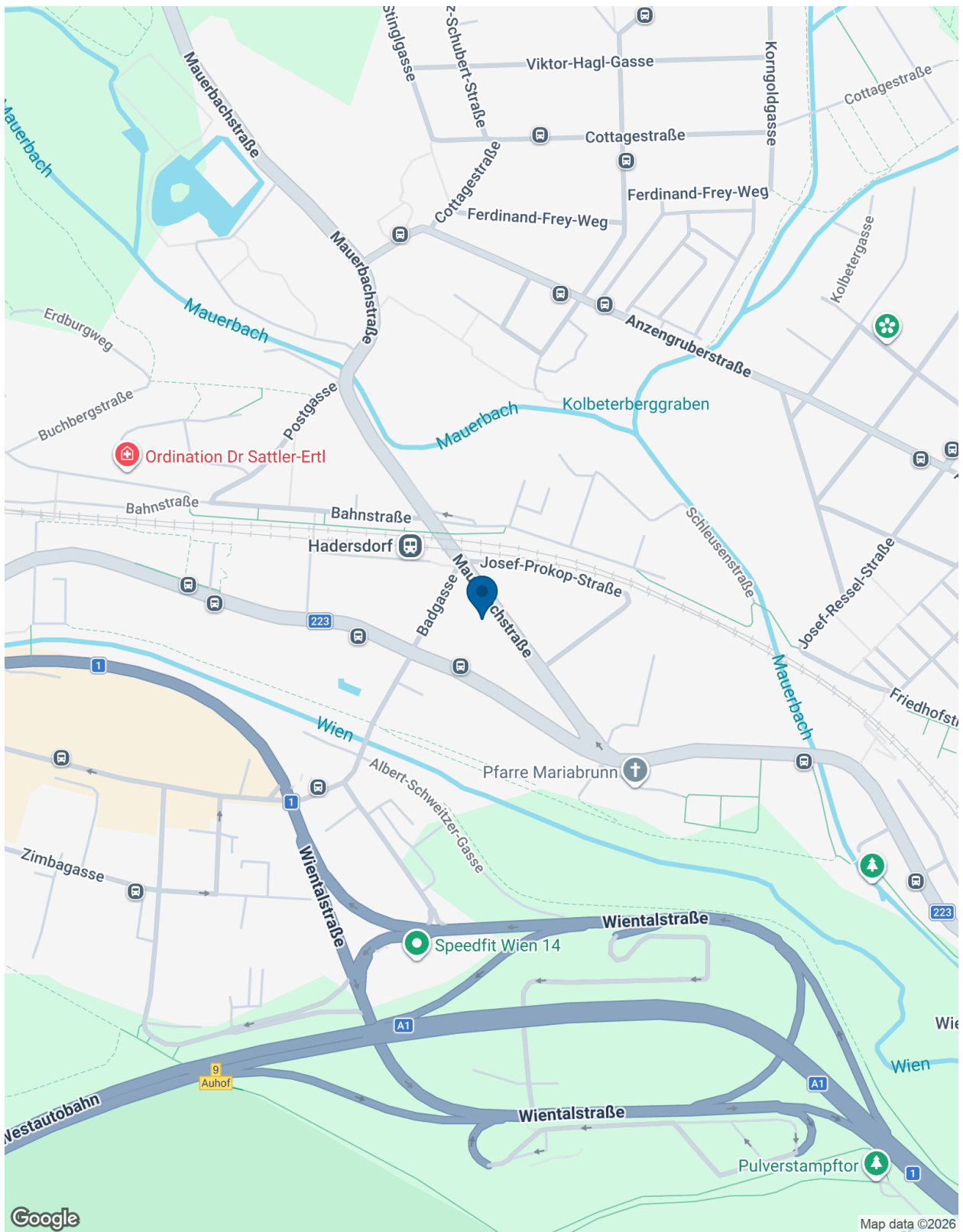
## Fotos







# Lageplan



**Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:**

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.  
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.  
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

**EHL Wohnen GmbH**

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)

