

**Exklusive Doppelhaushälfte mit beheiztem Pool in
Bestlage von Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23447

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	52,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,47 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Stilvolle Doppelhaushälfte mit beheiztem Pool in mondäner Lage von Hietzing

In einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens, in absoluter Grünruhelage des 13. Bezirks, gelangt diese außergewöhnliche **Doppelhaushälfte** zum Verkauf. Das in hochwertiger Massivholzbauweise errichtete Haus vereint eleganten Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität – inklusive **beheiztem Pool mit Überdachung** und einem charmanten **Gartenhaus**. Ein echtes Juwel für alle, die stilvolles Wohnen in Bestlage suchen.

Eckdaten auf einen Blick

? **Lage:** 1130 Wien – ruhige, gehobene Wohngegend mit viel Grün

? **Objekttyp:** Doppelhaushälfte

? **Grundstücksgröße:** ca. 516 m²

? **Wohnfläche:** ca. 111 m² (EG & OG)

? **Kellerfläche:** ca. 52 m²

? **Baujahr:** 2007 | **Fertigstellung:** 2008

? **Heizung:** Gaszentralheizung (Vaillant VSC EcoCompact)

? **Fußbodenheizung:** EG & OG

? **Fenster:** Holzfenster (Katzbeck), 2-fach verglast

? **Kamin:** Offener Kamin für behagliche Wohnatmosphäre

? **Parkmöglichkeit:** 1 PKW-Stellplatz

? **Sanierung:** Außenfassade Holz, neu gestrichen 2022

? Ihr privates Wellness-Refugium im Garten

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **beheizte Pool (3,50 x 6,75 m)** mit eleganter Überdachung – perfekt für erholsame Stunden vom Frühling bis in den Herbst. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein **stilvolles Gartenhaus (ca. 7,5 m²)**, das als Rückzugsort, Poolbar

oder Stauraum vielseitig nutzbar ist. Die geschützte, gepflegte Gartenfläche macht das Wohnen hier zu einem echten Genuss.

Wohnen mit Stil & Wärme

Die in ökologischer Massivholz-Blockbauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre natürliche Ausstrahlung und hohe Wohnqualität. Die durchdachte Raumaufteilung, kombiniert mit lichtdurchfluteten Zimmern, einem offenen Wohnbereich samt Kamin und hochwertigen Materialien, schafft ein einzigartiges Wohngefühl – gemütlich, modern und zeitlos.

Lage & Lebensqualität in 1130 Wien

Die Immobilie liegt in einer **der nobelsten Wohngegenden Wiens** – geprägt von Villen, alter Baumbestand und stilvoller Nachbarschaft. Die Verbindung von Natur, Ruhe und städtischer Anbindung macht diese Lage besonders begehrt.

Infrastruktur & Umgebung:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Straßenbahn) fußläufig erreichbar
- U4-Station Hietzing in kurzer Fahrdistanz
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien in unmittelbarer Nähe
- Hietzinger Platz mit charmanten Cafés & Boutiquen schnell erreichbar

Freizeit & Bildung:

- Direkt am **Lainzer Tiergarten** – ideal für Sport, Spaziergänge und Erholung
- Nahe dem **Schloss Schönbrunn** samt Schlosspark
- Ausgezeichnete Kindergärten, Schulen & internationale Bildungseinrichtungen im Umkreis

Fazit

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet ein stimmiges Gesamtkonzept: Hochwertige Bauweise, durchdachte Ausstattung und ein idyllischer Außenbereich mit Pool – kombiniert mit einer der besten Wohnlagen Wiens. Ob als stilvoller Wohnsitz, für Paare oder Familien mit Anspruch – hier finden Sie Ruhe, Privatsphäre und ein Zuhause mit Mehrwert.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap