

**Exklusive Doppelhaushälfte mit beheiztem Pool auf 516 m<sup>2</sup>  
in Bestlage von Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24114**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	52,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 48,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	899.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

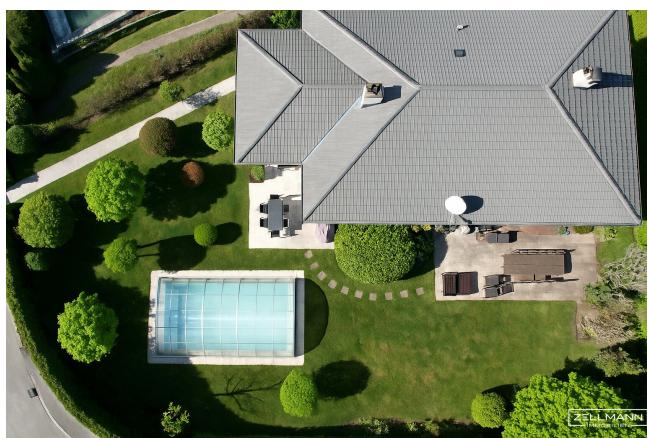


**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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





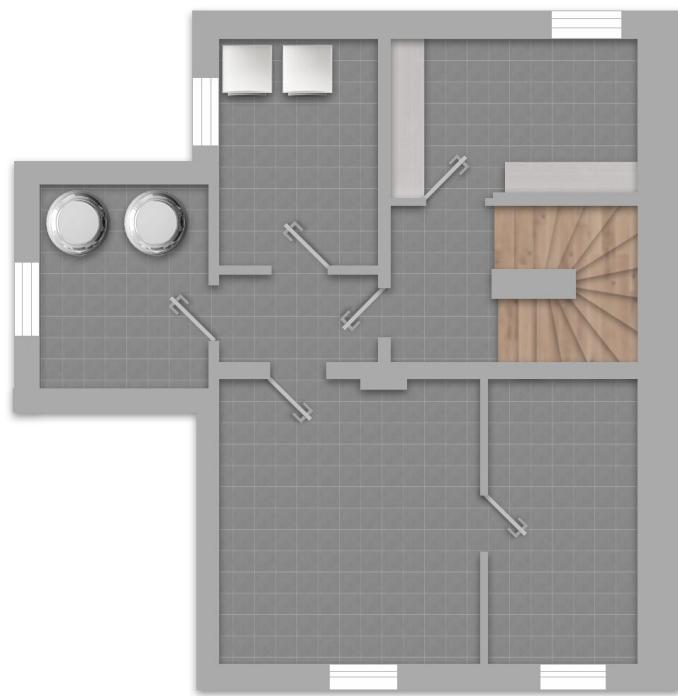












## Objektbeschreibung

### Stilvolle Doppelhaushälfte mit 516 m<sup>2</sup> Grundstück und 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. Beim Kaufpreis handelt es sich bereits um einen sehr fair kalkulierten Fixpreis.

#### Eckdaten auf einen Blick

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

? **Objekttyp:** Doppelhaushälfte (Haus 2)

? **Grundstücksgröße:** ca. 516 m<sup>2</sup>

? **Wohnfläche:** ca. 111 m<sup>2</sup> (EG & OG)

? **Kellerfläche:** ca. 52 m<sup>2</sup>

? **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 m<sup>2</sup>)**, 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 begehrte.

### 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 Immobilienmakerverordnung BGBI. 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**

Vertrauen. Service. Qualität.

**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