

**„Urbanes Wohnen trifft Natur – Gartenwohnung in
Bestlage von Wien-Hietzing“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25574

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedenszeile 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Nutzfläche:	281,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	257,19 €
USt.:	29,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Papacek







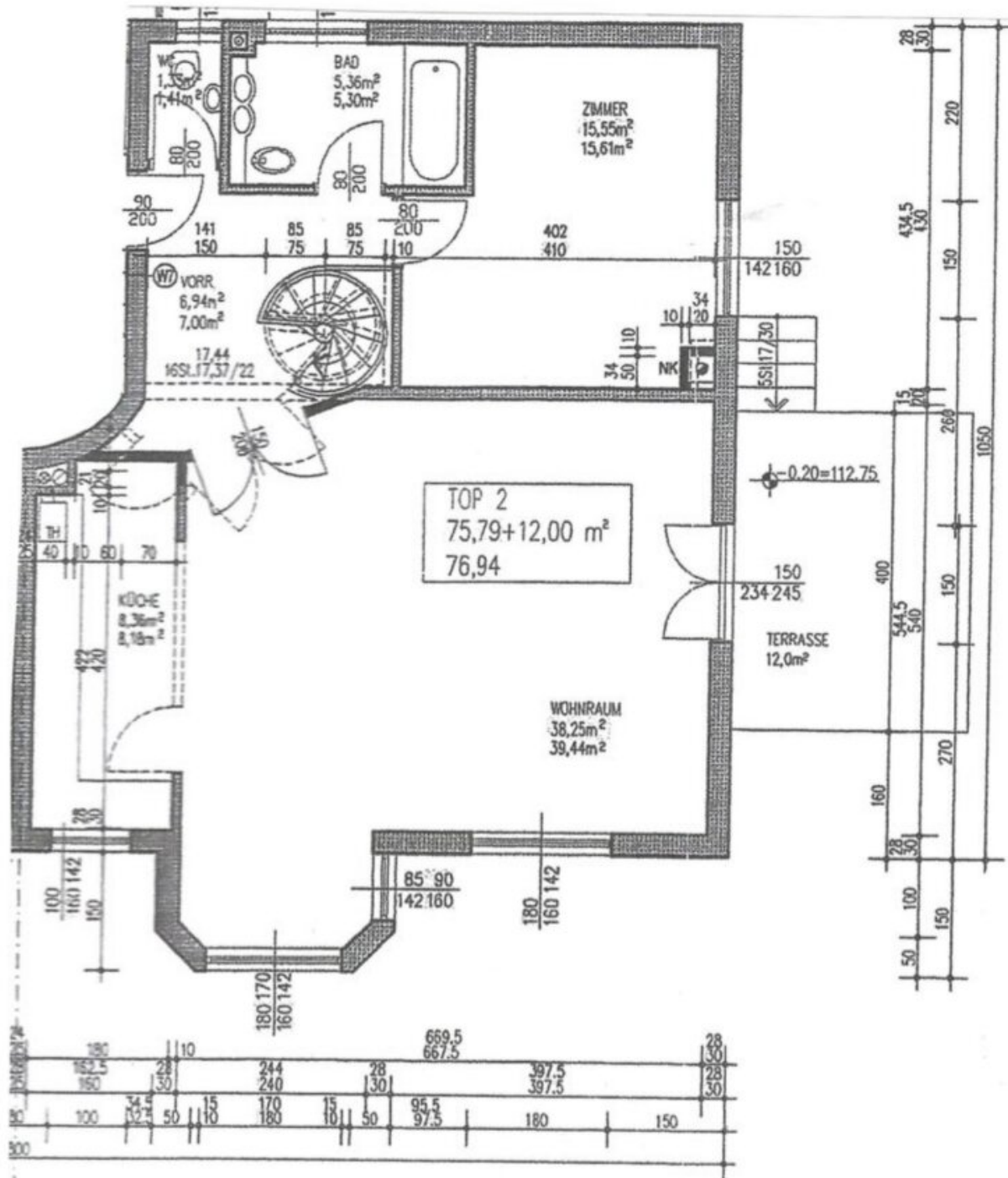




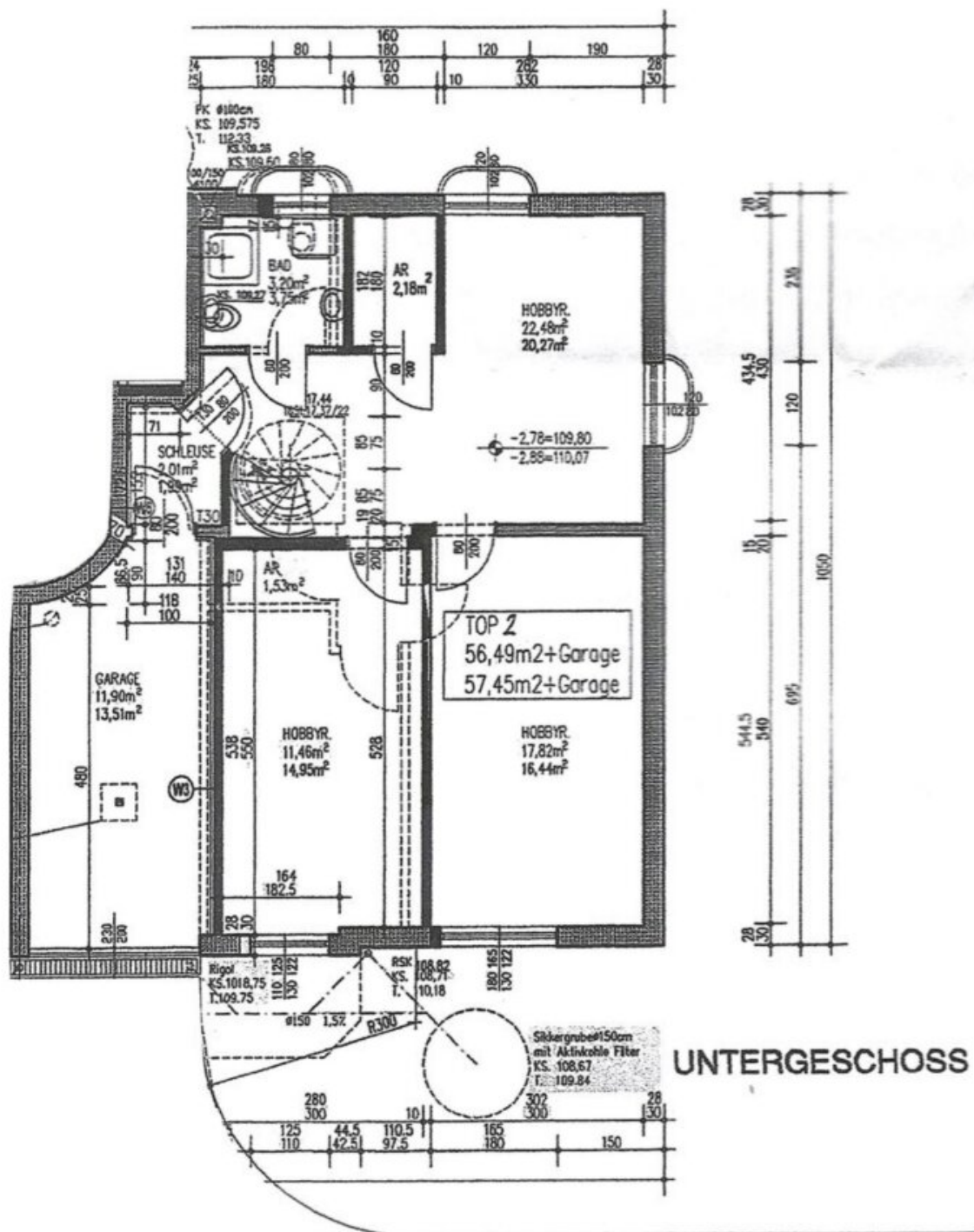


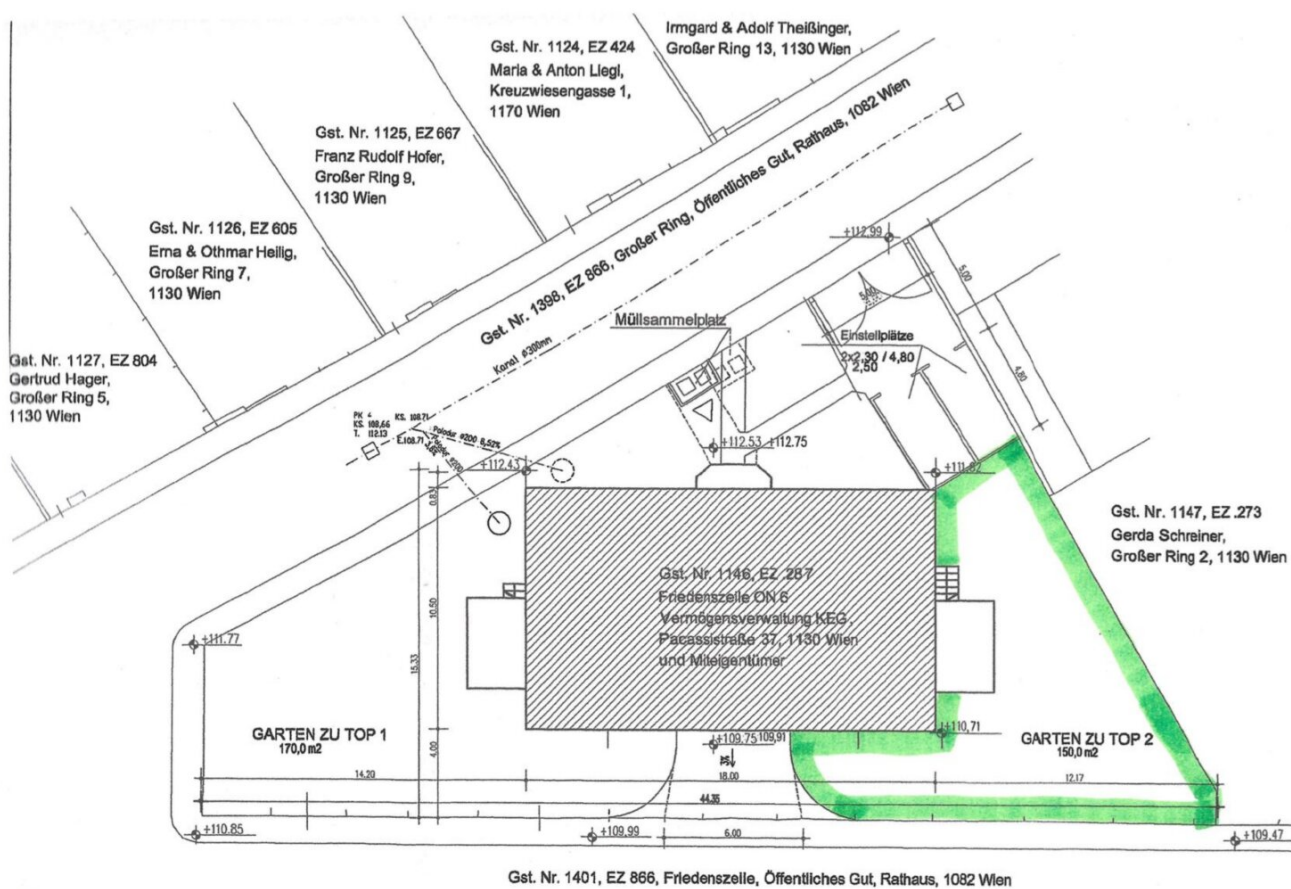






ERDGESCHOSS





Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen trifft Natur

Gartenwohnung in Bestlage von Wien-Hietzing

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet zwischen stilvoller Villenarchitektur und weitläufigen Grünräumen, befindet sich diese außergewöhnliche Gartenwohnung in der Friedenszeile im 13. Bezirk. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit einem Lebensgefühl, das von Ruhe, Privatsphäre und hoher Wohnqualität geprägt ist.

Diese Immobilie bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern einen Rückzugsort mit Seltenheitswert: eine Maisonette-Wohnung mit eigenem Garten, sonniger Terrasse und einer Atmosphäre, die sofort ankommen lässt.

Lage – Hietzing von seiner schönsten Seite

Die Friedenszeile zählt zu den angenehmsten Wohnadressen im grünen Süden Wiens. Hietzing steht seit jeher für Stil, Ruhe und Lebensqualität – und genau diese Kombination spiegelt sich auch in dieser besonderen Gartenwohnung wider.

Nur wenige Minuten entfernt laden der Lainzer Tiergarten sowie die historische Hermesvilla zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen Natur und städtischer Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn, Buslinien und die nahegelegene S-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung Richtung Kennedybrücke, Innenstadt und U-Bahn-Netz.

Objektbeschreibung – Exklusive Garten-Maisonette mit Privatsphäre

Diese helle 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Raumstruktur, den privaten Außenbereich und die seltene Kombination aus Großzügigkeit und Ruhe.

Auf rund 131 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, entsteht ein Zuhause, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Stadtmenschen begeistert. Der ca. 150 m² große Eigengarten erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine Wohnqualität, die in Wien nur selten zu finden ist.

Die Wohnung vereint das Gefühl eines Hauses mit den Vorteilen eines gepflegten Wohnobjekts in einer kleinen, exklusiven Eigentümergemeinschaft.

Wohnen mit Struktur und Großzügigkeit

Bereits beim Betreten spürt man die durchdachte Planung dieser Maisonette.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche, der als zentraler Lebensmittelpunkt dient. Große Fensterflächen, der direkte Zugang zur Terrasse und der Blick in den Garten sorgen für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.

Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC ergänzen diese Ebene ideal.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Rückzugsräume und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei weitere Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein Fitness- oder Hobbyraum schaffen Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang zur integrierten Garage, der den Alltag spürbar erleichtert.

Ausstattung – Zeitlos, gepflegt und hochwertig

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne, zeitlose Ausstattung.

Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, kombiniert mit hochwertigen Bodenbelägen aus Parkett und Fliesen. Die Raumwirkung ist offen, hell und zugleich gemütlich.

Die südliche Ausrichtung bringt ganztägig Licht und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Immobilie.

Besonderheiten – Ein Angebot mit Seltenheitswert

Was diese Gartenwohnung in Hietzing besonders macht, ist die Kombination aus privatem Außenbereich, Maisonette-Struktur und exklusiver Hausgemeinschaft mit nur wenigen Wohneinheiten.

Der großzügige Eigengarten bietet Raum für Kinder, Haustiere oder entspannte Stunden im Grünen. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen als Familienwohnsitz wie auch als stilvoller Rückzugsort für Menschen, die Ruhe suchen, ohne auf die Stadt verzichten zu wollen.

Die gepflegte Liegenschaft wird professionell verwaltet und laufend instand gehalten, was den langfristigen Werterhalt zusätzlich unterstreicht.

Ein Ort zum Ankommen

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem Sommerabend auf Ihrer Terrasse sitzen, während der Garten in warmes Licht getaucht ist. Oder wie Sie morgens mit Blick ins Grüne den Tag

beginnen – mitten in Wien und doch wie in einem privaten Rückzugsort.

Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnfläche, sondern Lebensqualität. Ein Zuhause, das Geborgenheit schafft, Raum gibt und zugleich etwas Besonderes bleibt.

Eckdaten auf einen Blick

Wohnfläche ca. 131 m²

Eigengarten ca. 150 m²

Terrasse ca. 12 m²

Garage ca. 13,5 m² integriert

Zimmer 4

Badezimmer 2

Baujahr 2003

Energieausweis HWB 65,5 kWh/m²a | fGEE 1,14

Betriebskosten monatlich € 449,75 inklusive Rücklage

Kaufpreis und Kosten

Kaufpreis gesamt € 895.000,–

Betriebskosten € 449,75 monatlich inklusive Rücklage

Provision 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

Hinweis: Zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten besteht ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <450m

Klinik <500m

Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <450m
Kindergarten <750m
Universität <1.900m
Höhere Schule <5.150m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <3.450m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <1.425m
Polizei <1.625m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <2.850m
Straßenbahn <900m
Bahnhof <1.425m
Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap