

**HETZENDORF an der Grenze zu Hietzing | 2 1/2 Zimmer +  
Wohnküche | Sonnige Dachterrassenwohnung |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25663**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	305,90 €
<b>USt.:</b>	30,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

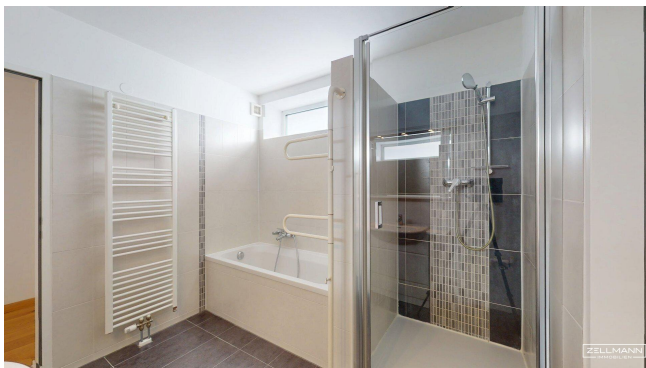
## Ihr Ansprechpartner



**Victoria Theussl**

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







An advertisement for a 360-degree virtual tour. It features a woman wearing VR glasses, looking at a virtual living room scene. The text '360° VIRTUELLE TOUR' is prominently displayed. Below the image, there is a text box with the following information:

360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at) und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN IMMOBILIEN







# KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. **ZELLMANN**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Sonnige Dachterrassenwohnung in Hetzendorf – Wohnen an der Grenze zu Hietzing

84 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 32 m<sup>2</sup> Terrassen · 2,5 Zimmer · 4. Liftstock

In begehrter Wohnlage zwischen Hetzendorf und Hietzing gelangt diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im **letzten, 4. Liftstock** einer hochwertig sanierten Wohnanlage und überzeugt durch ganztägige Sonneneinstrahlung, eine ruhige Grünlage sowie großzügige Terrassenflächen. Mit einer Wohnfläche von rund 84 m<sup>2</sup> und insgesamt 32 m<sup>2</sup> Terrassenflächen bietet diese Immobilie ein besonders angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung wurde im Zuge der umfassenden Sanierung der Wohnanlage modernisiert und präsentiert sich im Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung. Der hervorragende Energiekennwert (HWB B – 28,11 kWh/m<sup>2</sup>a) unterstreicht den modernen und energieeffizienten Standard. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und sorgt für eine moderne, helle Wohnkultur ohne Dachschrägen. Die durchdachte Raumaufteilung nutzt jeden Quadratmeter optimal und schafft ein großzügiges Wohngefühl. Besonders hervorzuheben sind die beiden Terrassen: eine großzügige, südwestseitige Sonnenterrasse mit rund 23 m<sup>2</sup>, die in den ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet ist, sowie eine zweite Terrasse mit rund 9 m<sup>2</sup> Richtung ruhigem Vorgarten. Beide bieten ideale Rückzugsorte zum Entspannen im Freien.

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche ca. 84 m<sup>2</sup>
- Terrassenflächen gesamt ca. 32 m<sup>2</sup>
- 2,5 Zimmer + Küche
- Dachterrassenwohnung im 4. Liftstock
- Erstbezug nach hochwertiger Komplettsanierung der Wohnanlage
- HWB B – 28,11 kWh/m<sup>2</sup>a

- Neue Wärmeschutzfenster und -türen (außen Aluminium, innen Holz)
- Energieeffiziente Brennwert-Gastherme der neuesten Generation
- Hochwertiger Eichen-Dielen-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Moderne Küchenzeile mit allen elektrischen Geräten
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Wirtschaftsraum mit Fenster angeschlossen an das Badezimmer
- Separate Toilette
- Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Hobbyraum
- Waschküche im Haus
- Wohnung wird unmöbliert übergeben – freie Gestaltung möglich

### **Raumaufteilung**

Diele / Wohnküche: ca. 27 m<sup>2</sup>

Zimmer 1( Wohnen): ca. 21 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 (Schlafen): ca. 18 m<sup>2</sup>

Kabinett: ca. 6,5 m<sup>2</sup>

Bad mit Wirtschaftsraum: ca. 10 m<sup>2</sup>

WC: ca. 1,5 m<sup>2</sup>

Terrasse West: ca. 23 m<sup>2</sup>

Terrasse Ost: ca. 9 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Werthenburggasse, 1120 Wien, in ruhiger Grünlage in Hetzendorf an der Grenze zum beliebten Bezirk Hietzing. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

## **Infrastruktur & Nahversorgung**

- Billa, Spar, BIPA und Apotheke in unmittelbarer Umgebung
- Lokale und Nahversorgung rund um Schloss Hetzendorf
- Kindergarten und Schulen fußläufig erreichbar

## **Verkehrsanbindung**

- Straßenbahn Linie 62
- Buslinien 56B, 63A, 156B
- Schnellbahn-Anbindung in der Nähe

Die Wiener Innenstadt sowie andere Stadtteile sind dadurch schnell und komfortabel erreichbar.

## **Freizeit & Umgebung**

Die Lage bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

- Schloss Schönbrunn in ca. 10 Gehminuten erreichbar
- Schloss Hetzendorf in unmittelbarer Nähe
- Lainzer Tiergarten für Natur- und Sportliebhaber
- Hallenbad Hietzing und Sportzentrum in der Umgebung

#### **Fazit**

Eine seltene Dachterrassenwohnung mit großzügigen Außenflächen, moderner Ausstattung und hervorragender Lage zwischen Hetzendorf und Hietzing. Ideal für alle, die sonniges Wohnen, ruhige Grünlage und eine ausgezeichnete Infrastruktur miteinander verbinden möchten.

**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.

#### **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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap