

**„Dachgeschosswohnung mit privatem Lift, Wintergarten und Garage in absoluter Toplage Hietzing“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25779

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neue-Welt-Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	294,86 €
USt.:	29,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann









Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Refugium mit privatem Liftzugang und Wintergarten in Hietzinger Bestlage

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet ein Wohngefühl, das selbst in Hietzing nur selten zu finden ist: Ein eigener, ausschließlich dieser Einheit zugeordneter Aufzug, der Sie direkt von der Straße in Ihre private Wohnebene bringt. Ergänzt wird dieses exklusive Konzept durch einen auf der Terrasse errichteten Wintergarten, der den Wohnraum erweitert und ganzjährig nutzbare Lebensqualität schafft – ein Rückzugsort mit besonderem Flair.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 118 m²
- Zimmer: 4
- Terrasse: ca. 23,84 m²
- Balkon: ca. 4,99 m²
- Wintergarten: auf der Terrasse errichtet
- Kellerabteil: ca. 6 m²
- Garagenstellplatz: im Kaufpreis inkludiert
- Lift: privater Direktlift ausschließlich für diese Wohnung
- Zustand: sehr gepflegt

Wohnen auf einer eigenen Ebene

Der private Lift öffnet sich direkt in die Wohnung – ein Detail, das höchste Diskretion und Komfort garantiert. Dieses außergewöhnliche Zugangskonzept vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein eigenständiges Haus erinnert.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch Offenheit, Licht und eine angenehme Raumwirkung. Die Verbindung zu den Außenflächen sorgt für fließende Übergänge zwischen Innen und Außen.

Wintergarten – zusätzlicher Wohnraum mit Atmosphäre

Ein besonderes Highlight ist der auf der Terrasse errichtete Wintergarten. Er erweitert den Wohnbereich um eine lichtdurchflutete Zone, die sich ideal als Essbereich, Lounge oder ruhiger Rückzugsort nutzen lässt. Unabhängig von Jahreszeit und Wetter entsteht hier ein Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und besonderem Charme.

Rückzug und Flexibilität

Mehrere Schlafzimmer (bis zu 3) bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Familienwohnen bis hin zu Homeoffice oder Gästezimmern. Die klare Grundrisstruktur schafft eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre.

Privater Aufzug – ein seltenes Qualitätsmerkmal

Der Lift ist vollständig separat geführt und ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet. Vom Straßenniveau gelangen Sie direkt und diskret in Ihre Wohnung – ein Komfort, der in dieser Form kaum zu finden ist und die Exklusivität des Objekts unterstreicht.

Garage inklusive

Der Garagenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten und ergänzt das Angebot sinnvoll. In dieser Lage stellt dies einen zusätzlichen Komfort dar, der den Alltag deutlich erleichtert.

Lagequalität auf höchstem Niveau

Die ruhige Lage in Hietzing verbindet stilvolles Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Nahversorger, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Nähe zu Schönbrunn und zum Lainzer Tiergarten sorgt für außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und macht diese Lage besonders lebenswert.

Zusammenfassung

Diese Dachgeschosswohnung vereint mehrere seltene Merkmale in einem Objekt: privaten Liftzugang, Wintergarten, großzügige Flächen und eine der besten Wohnlagen Wiens.

Ein Angebot für Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf Komfort, Privatsphäre und nachhaltige Qualität legen.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap