# Exklusives Wohnen in Hietzing – Großzügiges Haus mit Gartenidylle und Privatsphäre | ZELLMANN IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25823**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien,Hietzing |
| **Baujahr:** | 1987 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 297,13 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 150,08 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 172,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,99 |
| **Gesamtmiete** | 4.837,47 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 4.023,00 € |
| **Kaltmiete** | 4.397,70 € |
| **Betriebskosten:** | 374,70 € |
| **USt.:** | 439,77 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Zellmann**

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN
IMMOBILIEN

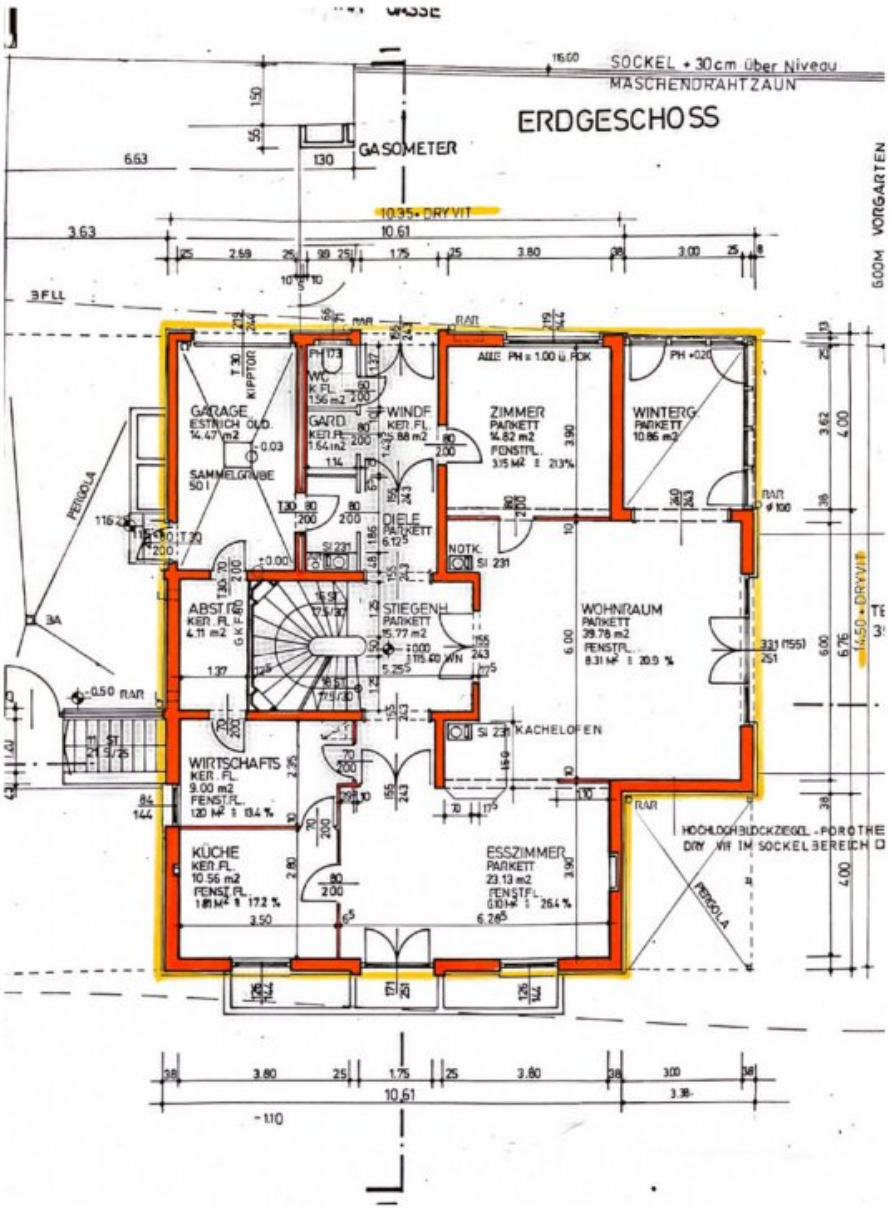
ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN

ZELLMANN

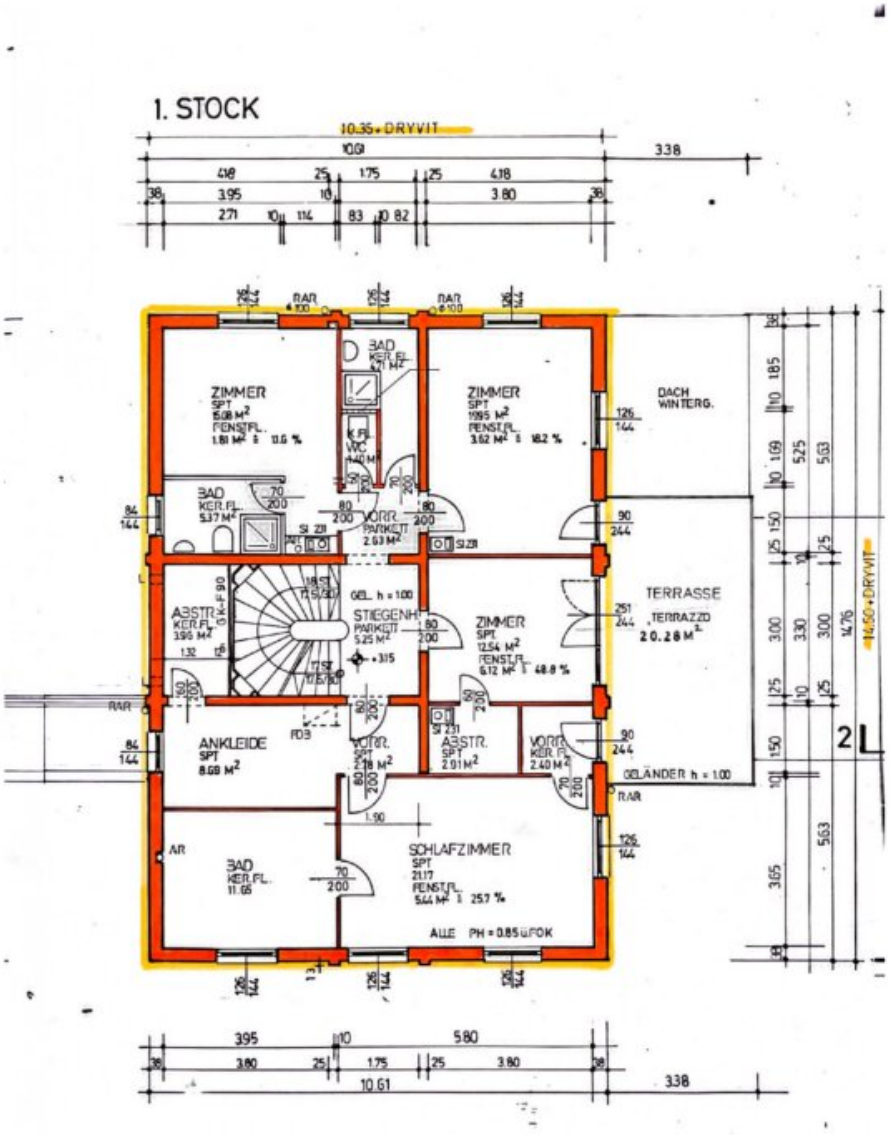
Klack
ZELLMANN
IMMOBILIEN

## Pläne der Immobilie



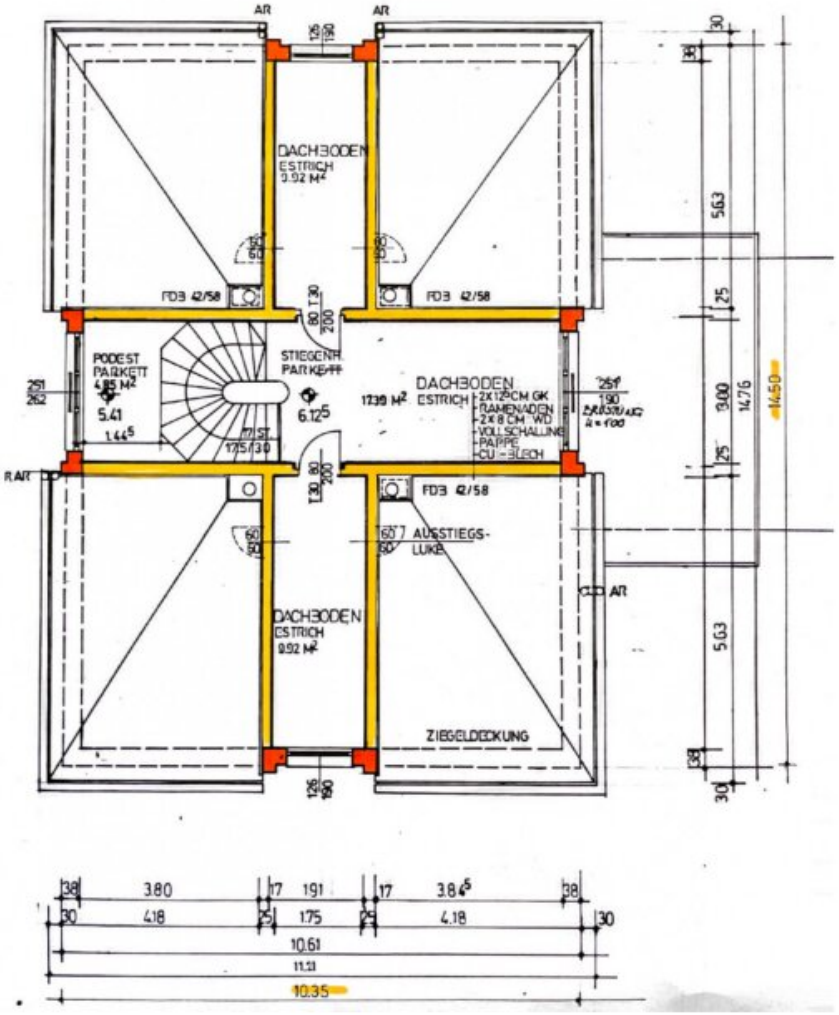

Erdgeschoss

## Pläne der Immobilie



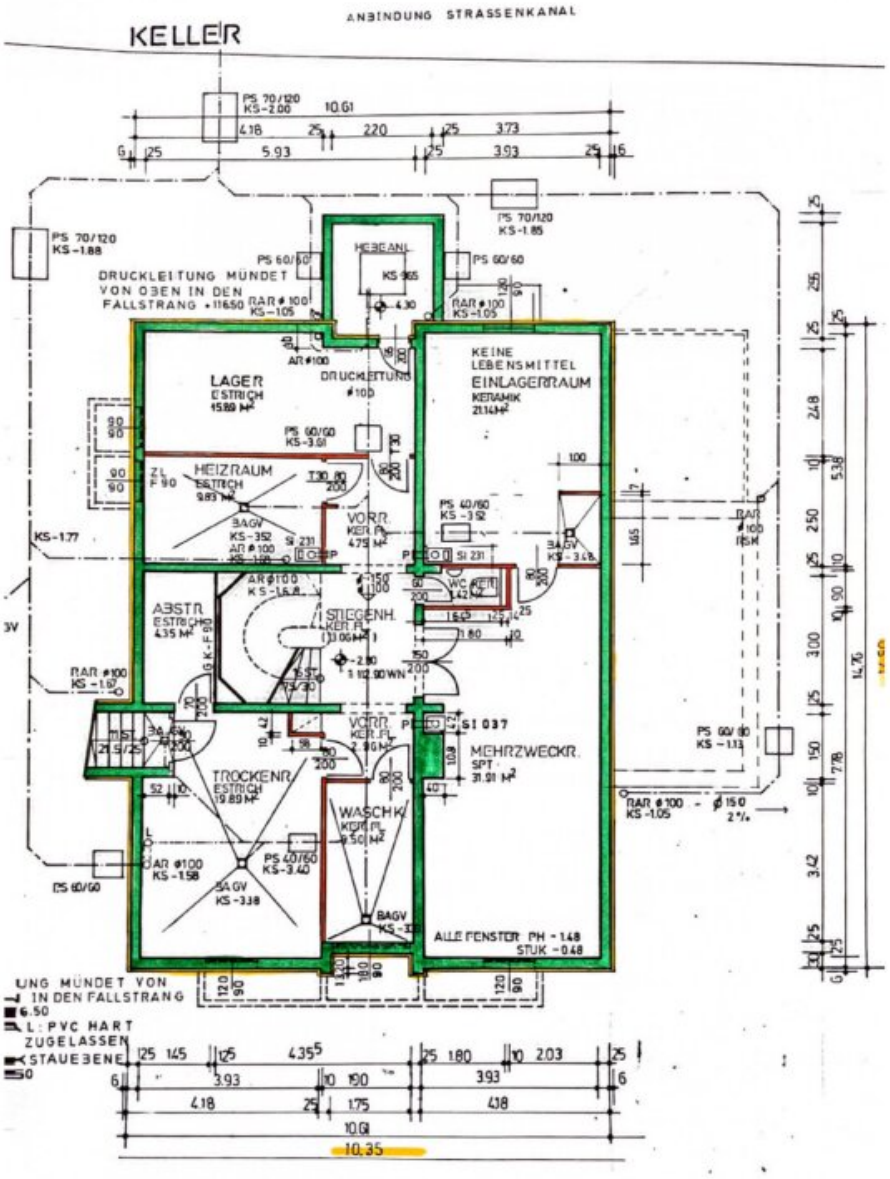

Obergeschoss

## Pläne der Immobilie




Dachgeschoo

## Pläne der Immobilie




Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

## Elegantes Wohnen in absoluter Ruhelage – Stilvolles Einfamilienhaus mit parkähnlichem Garten in Hietzing

In einer der begehrtesten Grünlagen Wiens präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als harmonische Verbindung aus klassischer Eleganz, großzügigem Raumangebot und hoher Lebensqualität. Eingebettet in ein weitläufiges Grundstück mit beeindruckender Gartenfläche eröffnet diese Liegenschaft ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und urbanen Komfort auf besondere Weise vereint.

**QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Wohnfläche ca. 297 m²
- Grundstück ca. 1.423 m²
- Keller ca. 150 m²
- Terrasse ca. 68 m²
- 7 Zimmer
- 3 Badezimmer, 4 WCs
- Großzügiger Garten in absoluter Ruhelage
- Wintergarten & mehrere Terrassenbereiche
- Garage & Carport direkt am Haus
- Sauna im Kellerbereich

- Luftwärmepumpe & Zentralheizung

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

**Wohnen mit Großzügigkeit und stilvoller Offenheit**

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der repräsentative Eingangsbereich ein Gefühl von Weite und Eleganz. Der Wohnsalon öffnet sich großzügig zum Garten hin und schafft gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich ein lichtdurchflutetes Ambiente, das sowohl für entspannte Stunden als auch für gesellige Anlässe ideal geeignet ist.

Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und unterstreichen die besondere Qualität dieser Immobilie – ein Zuhause, das Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig Raum für individuelles Leben bietet.

**Privatbereiche mit Komfort und Rückzugsmöglichkeiten**

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere gut dimensionierte Zimmer, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Zwei Badezimmer sowie ein Ankleidebereich sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der helle Wintergarten mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse in Südost-Ausrichtung – ein idealer Ort für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

**Zusätzlicher Raum für Arbeiten, Hobbys und Stauraum**

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um mehrere Mansardenräume, die sich hervorragend als Arbeitsbereiche oder kreative Rückzugsorte eignen. Ergänzt wird das Raumkonzept durch einen vollwertigen Keller mit großzügigen Lagerflächen sowie einer privaten Sauna mit eigener Nasszone.

**Außenflächen mit besonderer Lebensqualität**

Das weitläufige Grundstück mit rund 1.423 m² bietet eine außergewöhnliche Gartenlandschaft mit viel Privatsphäre. Hier entsteht ein Rückzugsort, der Naturerlebnis und Erholung direkt vor der eigenen Haustüre ermöglicht.

Ob Gartenlounge, Spielbereich oder ruhige Rückzugszonen – die Außenflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

#### Bauqualität und Ausstattung

Die solide Massivbauweise, kombiniert mit klassischen architektonischen Elementen wie Mansarddach, Flügeltüren und hochwertigen Bodenmaterialien, verleiht dem Haus seinen zeitlosen Charakter.

Die Ausstattung umfasst unter anderem eine moderne Luftwärmepumpe, Alarmanlage, Einbauküche sowie hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Stein und Fliesen.

#### Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung

Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe in einer gewachsenen Wohnstruktur und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Der nahegelegene Lainzer Tiergarten, die Maurer Weinberge sowie das Erholungsgebiet rund um Perchtoldsdorf bieten ein außergewöhnliches Freizeitangebot in unmittelbarer Umgebung. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden bei einem Heurigen – hier wird Lebensqualität spürbar.

Auch die Nahversorgung sowie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Lage.

#### Zusammenfassung

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine seltene Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Bauweise und einer der besten Grünlagen Wiens. Ein Zuhause für all jene, die Ruhe, Privatsphäre und stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau schätzen.

**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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap