

# DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GARTEN UND SALZWASSER-POOL



Gartenansicht Haus

**Objektnummer: 1609/47109**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kleiner Ring
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	218,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	203,00 m <sup>2</sup>
Keller:	58,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	980.000,00 €
Provisionsangabe:	

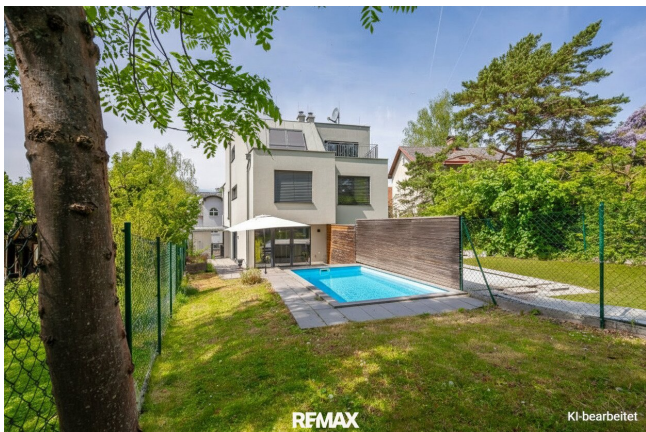
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9





REMAX



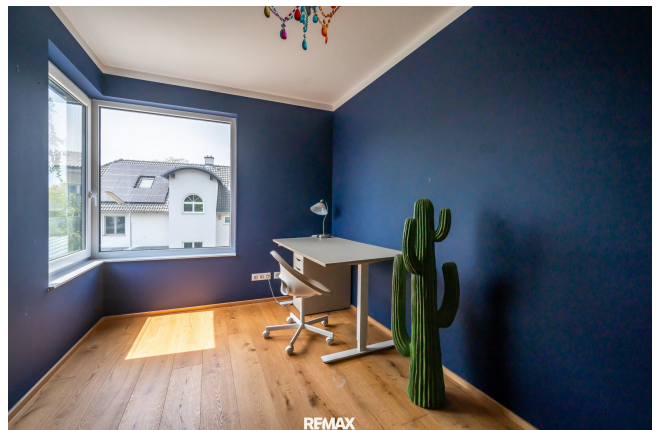
REMAX



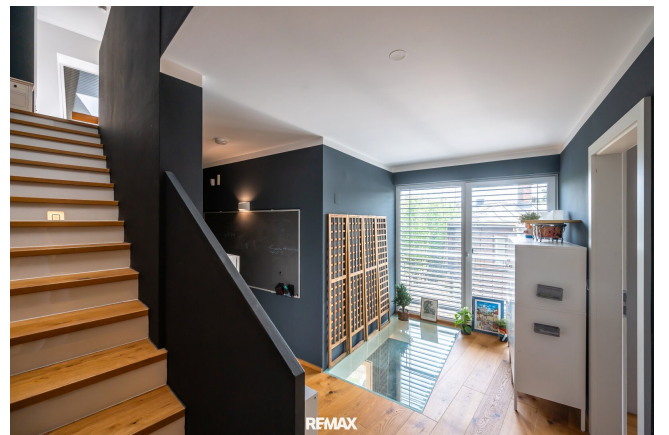
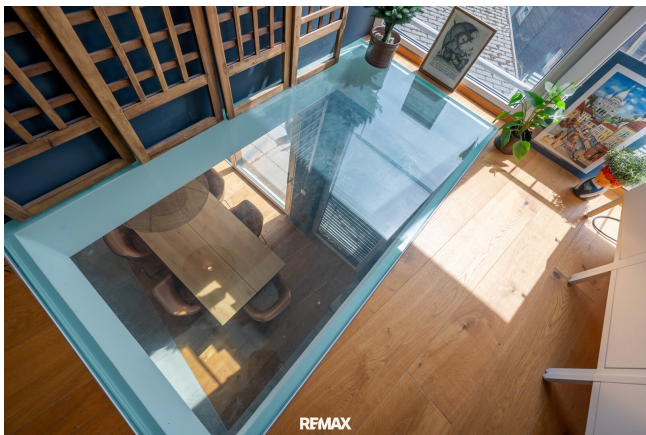
REMAX



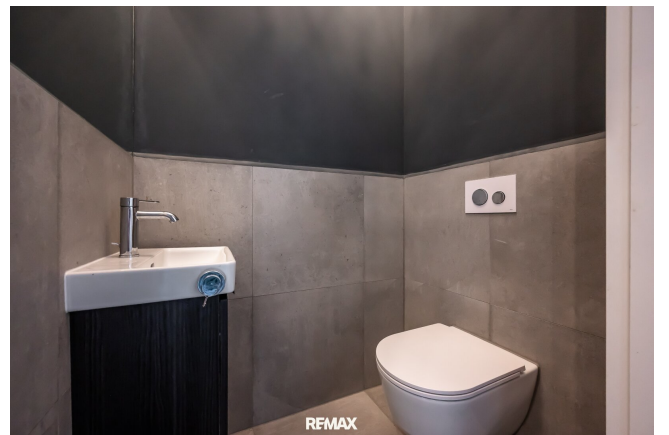
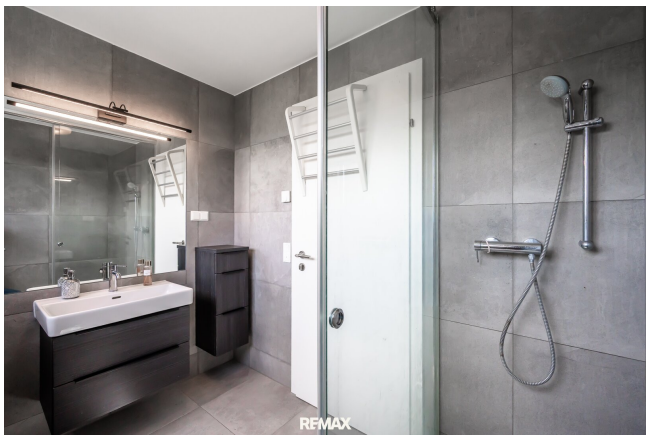








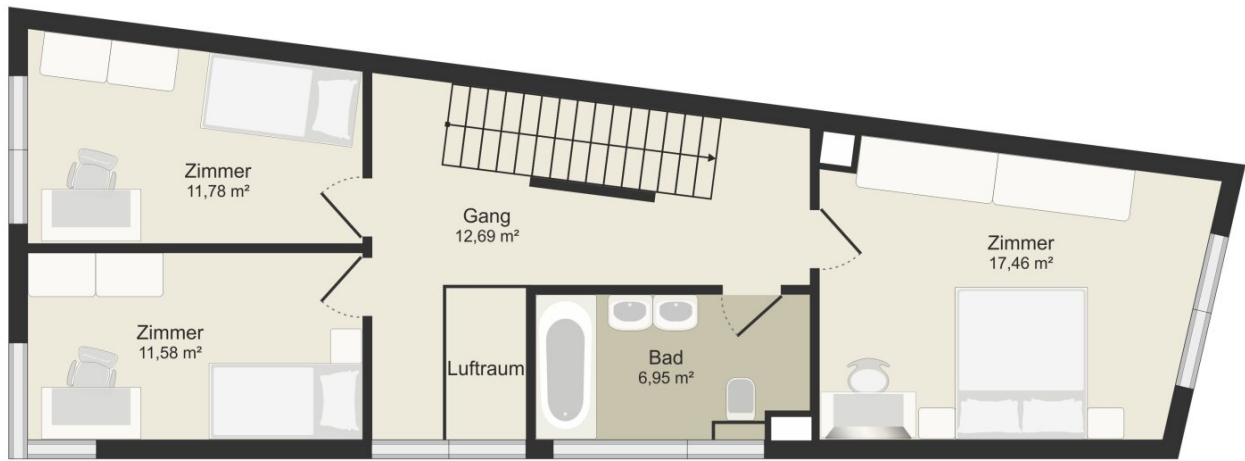




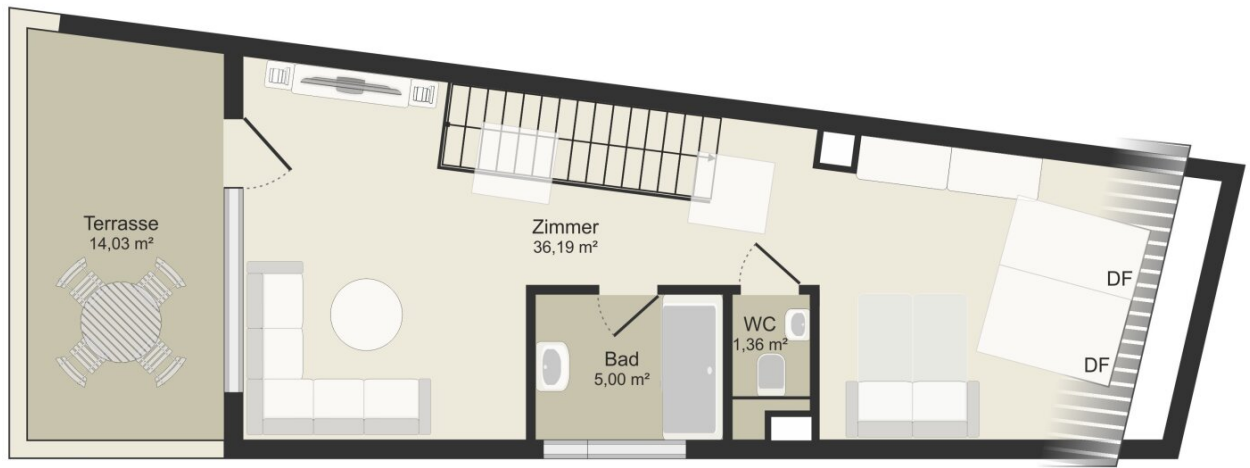




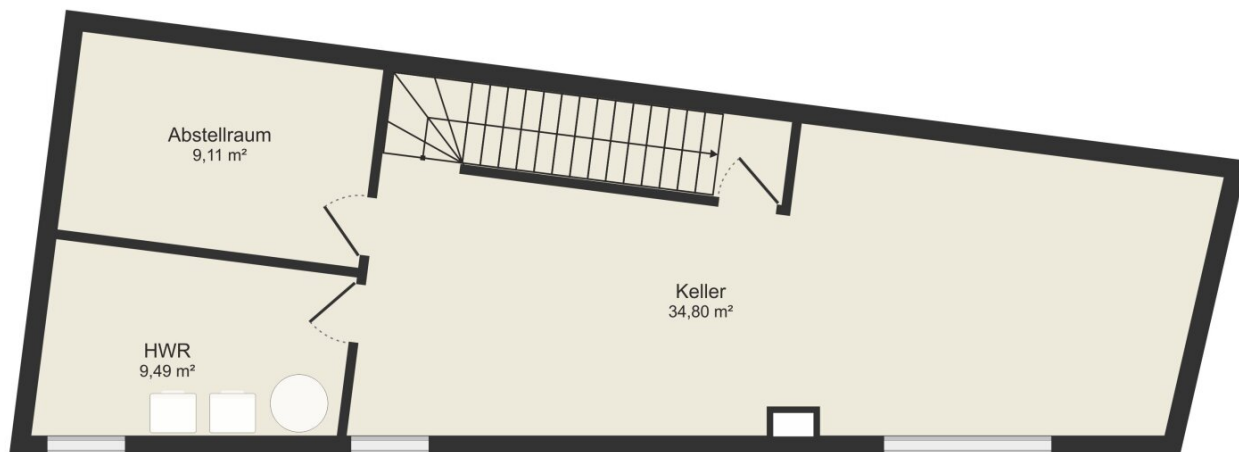
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

REMAX

## Objektbeschreibung

**ONLINE TERMINVEREINBARUNG** auf remax.at: <https://www.remax.at/index.php?page=objekt&srid=34266799&s=1&id=355154&p=1&lang=de#terminanfrage-messages>

### Verkauf über DAVE – digitales Angebotsverfahren

Die Liegenschaft wird über das digitale Angebotsverfahren **DAVE** verkauft. Der angegebene Kaufpreis versteht sich als **Startpreis**.

**Ende des DAVE-Verfahrens: 19. Juni 2026 18:00**

Die Verkäuferseite ist nicht verpflichtet, das Höchstangebot anzunehmen. Der Verkäufer entscheidet frei, welches Kaufanbot angenommen wird.

Mehr Informationen zu DAVE finden Sie unter:

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

### Beschreibung:

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde 2017/2018 neu errichtet und bietet ca. **160 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, zusätzlich ca. **58 m<sup>2</sup> Keller mit Fußbodenheizung** - auf einer geteilten Grundfläche von 608 m<sup>2</sup> .

Ein Haus für Menschen, die ruhig und grün wohnen möchten – mit Garten, Terrassen, beheizbarem Salzwasserpool und sehr guter Ausstattung.

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 58 m<sup>2</sup> beheizbarer Keller mit Fussbodenheizung
- 5 Zimmer, 2 Bäder, 3 WCs
- Garten mit Terrassen
- Beheizbarer Salzwasserpool - Automatische Salzwasseranlage - Mechanische Poolabdeckung (Vorbereitung für Gegenstromanlage)

- 2 Stellplätze, davon 1 überdacht
- Alarmanlage
- Raffstores mit zentraler Steuerung
- Hochwertige DAN-Markenküche
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Baujahr 2017/2018
- Nähe Lainzer Tiergarten und Hörndlwald

## Die ausführliche Beschreibung

Diese schöne Doppelhaushälfte verbindet modernes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert. Die Lage nahe dem Lainzer Tiergarten und dem Hörndlwald bietet viel Grün, Ruhe und Lebensqualität – gleichzeitig bleibt die Infrastruktur des täglichen Lebens gut erreichbar.

Das Haus wurde 2017 errichtet und 2018 fertiggestellt und ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohnebenen. Zusätzlich steht ein ca. 58 m<sup>2</sup> großer, beheizbarer Keller zur Verfügung, der durch die Fußbodenheizung vielseitig nutzbar ist.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der offene Wohnbereich mit Küche und Wohnzimmer. Die hochwertige DAN-Küche ist mit Markengeräten von AEG ausgestattet, darunter Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühlschrank sowie ein Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich der Vorraum und ein WC.

Im **Obergeschoss** stehen drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, WC und Fenster zur Verfügung.

Das **Dachgeschoss** bietet einen weiteren Wohnraum mit westseitiger Terrasse, einen Schlafbereich, ein Badezimmer mit begehbare Dusche und ein separates WC. Eine Klimaanlagevorbereitung ist hier bereits vorhanden.

Der **Keller** umfasst einen Technikraum, zwei Abstellräume – einer davon mit Dusche – sowie einen Hobbyraum. Auch diese Ebene ist beheizbar und dadurch deutlich besser nutzbar als ein klassischer Keller.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Garten, Terrassen, Gartenhäuschen und ein beheizbarer Salzwasserpool schaffen einen privaten Rückzugsort. Der Pool verfügt über eine automatische Salzwasseranlage, eine eigene Luftwärmepumpe zur Beheizung, Beleuchtung, eine mechanische Poolabdeckung sowie die komplette Vorbereitung für eine Gegenstromanlage.

## **Ausstattung**

Die Ausstattung ist hochwertig und durchdacht. Feinsteinfliesen und Eichendielen-Parkett schaffen eine moderne, warme Wohnatmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe von IDM mit Fußbodenheizung im gesamten Haus, inklusive Keller.

Ein Kaminanschluss ist vorhanden. Die Raffstores im gesamten Haus sind mit Somfy-Fernbedienung ausgestattet.

Zusätzlich ist das Haus alarmgesichert.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage nahe Lainzer Tiergarten und Hörndlwald bietet eine seltene Kombination aus Grünlage, Ruhe und guter Anbindung. Spaziergänge, Sport und Erholung beginnen praktisch vor der Haustüre.

Die Nahversorgung ist gut gegeben: Ein SPAR am Kleinen Ring befindet sich in weniger als ca. 1.000 Metern Entfernung.

Auch die öffentliche Anbindung ist praktisch:

- Bus 56A und 56B: weniger als ca. 250 m entfernt
- Straßenbahnlinien 60 und 62: weniger als ca. 2.000 m entfernt
- S-Bahn Bahnhof Speising: weniger als ca. 2.500 m entfernt
- U4 Hietzing: direkt erreichbar mit Bus 56B oder Straßenbahn 60

## **Verkauf über DAVE – digitales Angebotsverfahren**

Die Liegenschaft wird über das digitale Angebotsverfahren **DAVE** verkauft. Der angegebene Kaufpreis versteht sich als **Startpreis**.

**Ende des DAVE-Verfahrens: 19. Juni 2026 18:00**

Die Verkäuferseite ist nicht verpflichtet, das Höchstangebot anzunehmen. Der Verkäufer entscheidet frei, welches Kaufanbot angenommen wird.

Mehr Informationen zu DAVE finden Sie unter:

<https://www.remax.at/de/immobilien/dave>

Ein Energieausweis ist in Arbeit

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <2.250m  
Polizei <2.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap