

Hietzinger Wohnqualität mit Blick ins Grüne | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25964

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Gesamtmiete	1.290,00 €
Kaltmiete (netto)	1.061,43 €
Kaltmiete	1.172,73 €
Betriebskosten:	111,30 €
USt.:	117,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

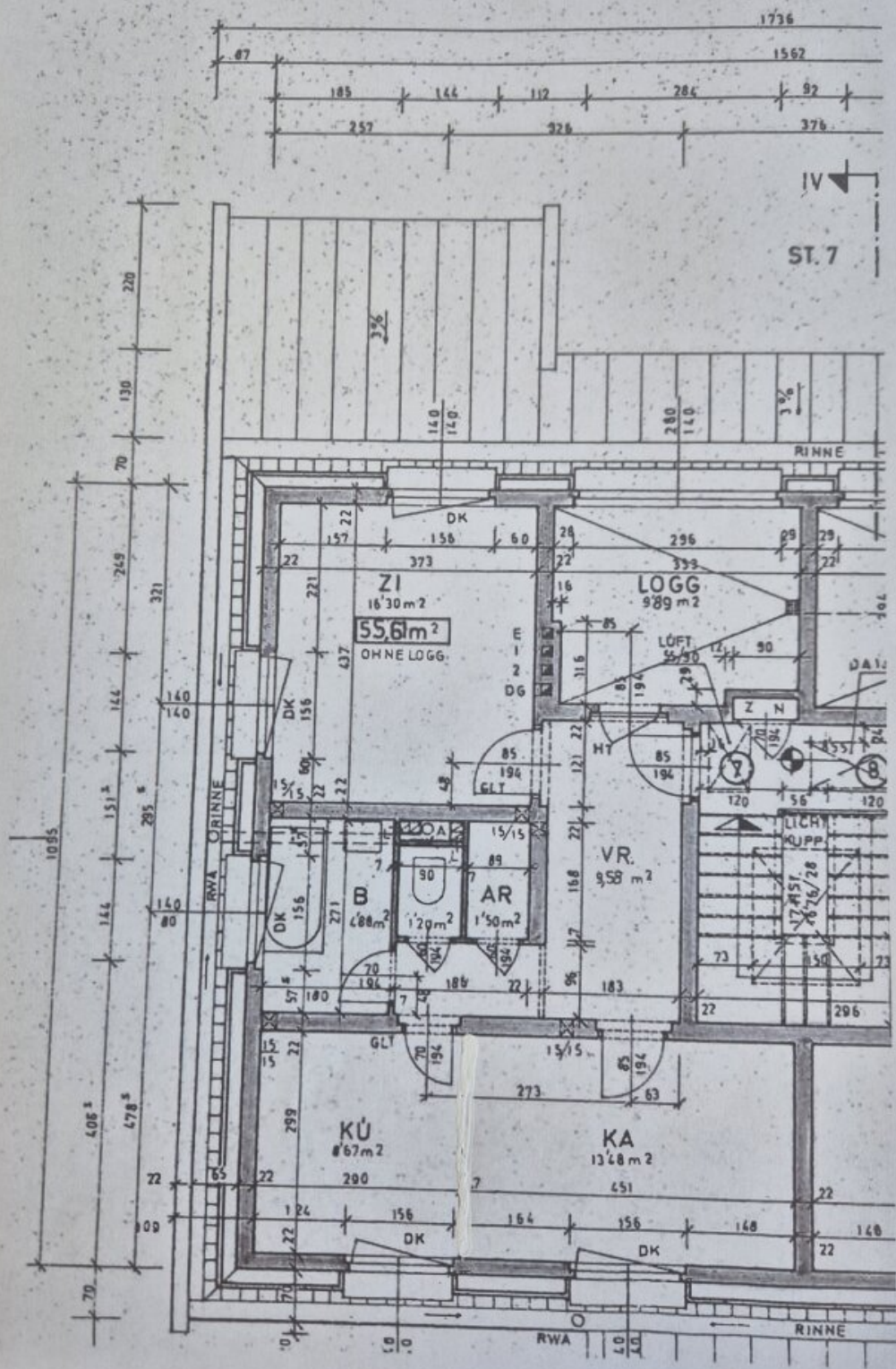
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











Objektbeschreibung

Quick Read

- Komplett neu sanierte Mietwohnung in gefragter Lage in 1130 Wien
- Rund 65 m² Wohnfläche mit optimaler 3-Zimmer-Aufteilung
- Großzügige Wohn- und Essküche mit moderner, hochwertiger Küche
- Küchenblock als zentraler Mittelpunkt des Wohnbereichs
- Hochwertige Terrazzofliesen in der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit begehbare Dusche, ein großes zweigeteiltes Fenster und Spiegelschrank
- Getrennte Toilette
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fernblick, Grünblick und Blick in Richtung Lainzer Tiergarten
- U-Bahn-Nähe: U4-Station in kurzer Distanz erreichbar

Wohnen mit Stil, Charakter und Weitblick

Diese Wohnung überzeugt bereits beim Betreten durch ihre klare, helle und angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die umfassende Sanierung wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Funktionalität und zeitlose Materialien umgesetzt. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das modernes Wohnen mit wertbeständiger Substanz verbindet.

Ein besonderes Highlight sind die hochwertigen Terrazzofliesen, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen. Terrazzo gilt nicht nur als besonders langlebig, robust und pflegeleicht, sondern bringt auch eine unverwechselbare, elegante Struktur in die Räume. Durch seine natürliche Körnung wirkt jeder Boden lebendig und individuell, ohne aufdringlich zu sein. Gleichzeitig sorgt die durchgängige Verlegung für ein harmonisches, großzügiges Raumgefühl und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine optimale Aufteilung für Paare, Homeoffice-Nutzer oder alle, die Wert auf klare Wohnbereiche legen.

Das Herzstück bildet die geräumige Wohn- und Essküche. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche fügt sich elegant in den Raum ein und wird durch den zentral platzierten Küchenblock zum kommunikativen Mittelpunkt. Hier entstehen einladende Bereiche zum Kochen, Essen und Wohnen – offen, praktisch und stilvoll zugleich.

Die beiden Zimmer sind gut proportioniert und vielseitig nutzbar. Ob als klassisches Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich – die Raumstruktur bietet angenehme Flexibilität.

Der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss schafft zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass Alltagsfunktionen diskret und praktisch untergebracht sind.

Badezimmer und Sanitärbereich

Das Badezimmer präsentiert sich modern, hell und komfortabel. Die begehbare Dusche sorgt für ein zeitgemäßes, großzügiges Raumgefühl. Ein großes zweigeteiltes Fenster bringen natürliches Tageslicht in den Raum und ermöglichen eine angenehme Belüftung. Ergänzt wird das Badezimmer durch einen praktischen Spiegelschrank.

Die Toilette ist getrennt ausgeführt – ein komfortables Detail, das den Alltag zusätzlich erleichtert.

Lage und Ausblick

Die Lage in Hietzing verbindet städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Besonders reizvoll ist der Blick ins Grüne sowie der Fernblick in Richtung Lainzer Tiergarten. Die Umgebung vermittelt Ruhe, Weite und Wohnqualität – ideal für Menschen, die gerne naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Die U4 ist in kurzer Distanz erreichbar - ca. 7 Gehminuten. Auch Bus, Bahnhof, Nahversorgung, Schule, Kindergarten, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

Zusammenfassung

Eine komplett neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung, zwei getrennt begehbare Zimmer, großzügiger Wohn- und Essküche, hochwertiger moderner Küche mit zentralem Küchenblock sowie stilvollen Terrazzofliesen in der gesamten Wohnung. Der Grünblick, der Fernblick und die Nähe zum Lainzer Tiergarten schaffen ein besonderes Wohngefühl, während die nahe U4-Anbindung für hohe Alltagstauglichkeit sorgt. Eine Wohnung für alle, die Qualität, Ruhe, Stil und gute Erreichbarkeit in Hietzing 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](#)

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap