

## **Maisonette mit Terrasse, Weitblick und Garage in Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 26082**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1990                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 94,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 81,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,40                           |
| Kaufpreis:                    | 590.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 152,89 €                         |
| USt.:                         | 15,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



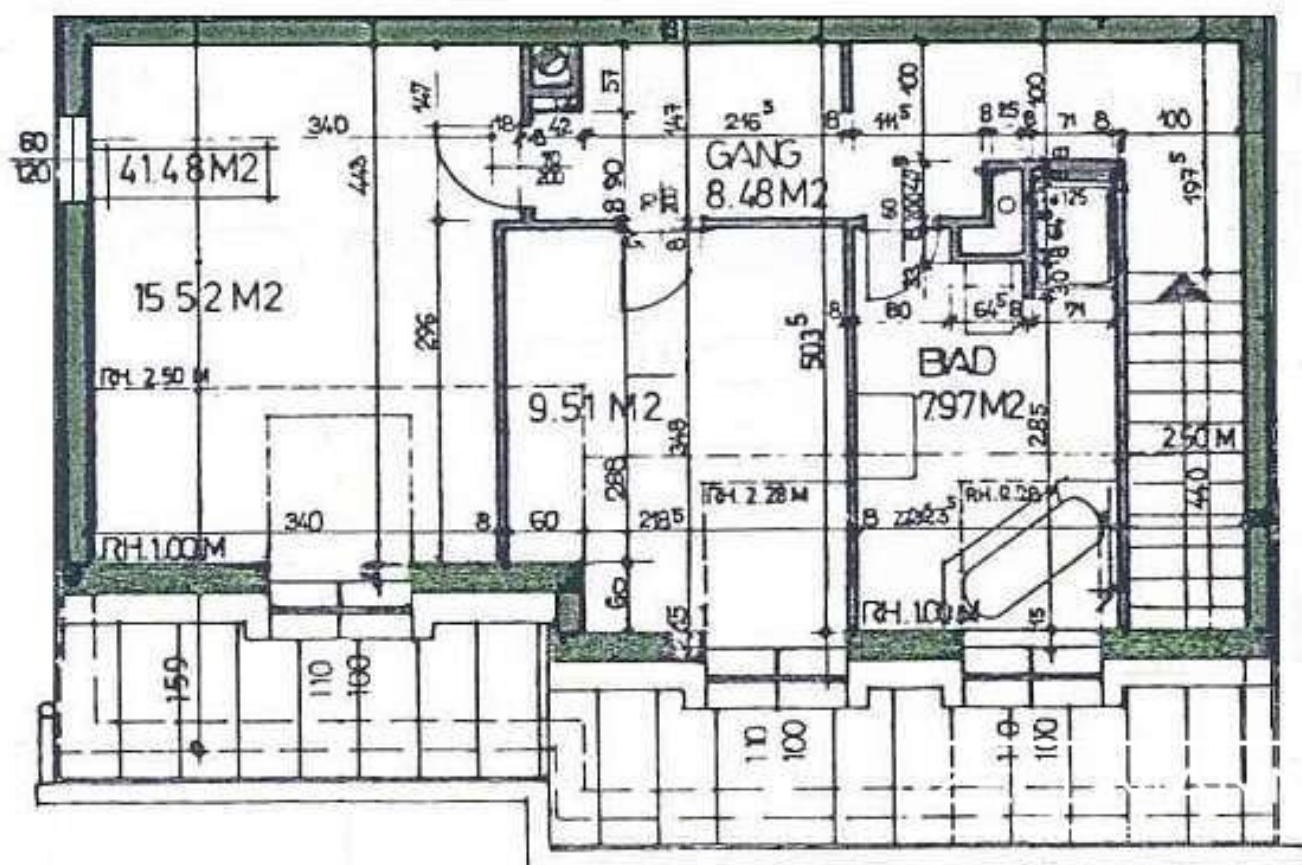
**Christian Zellmann**

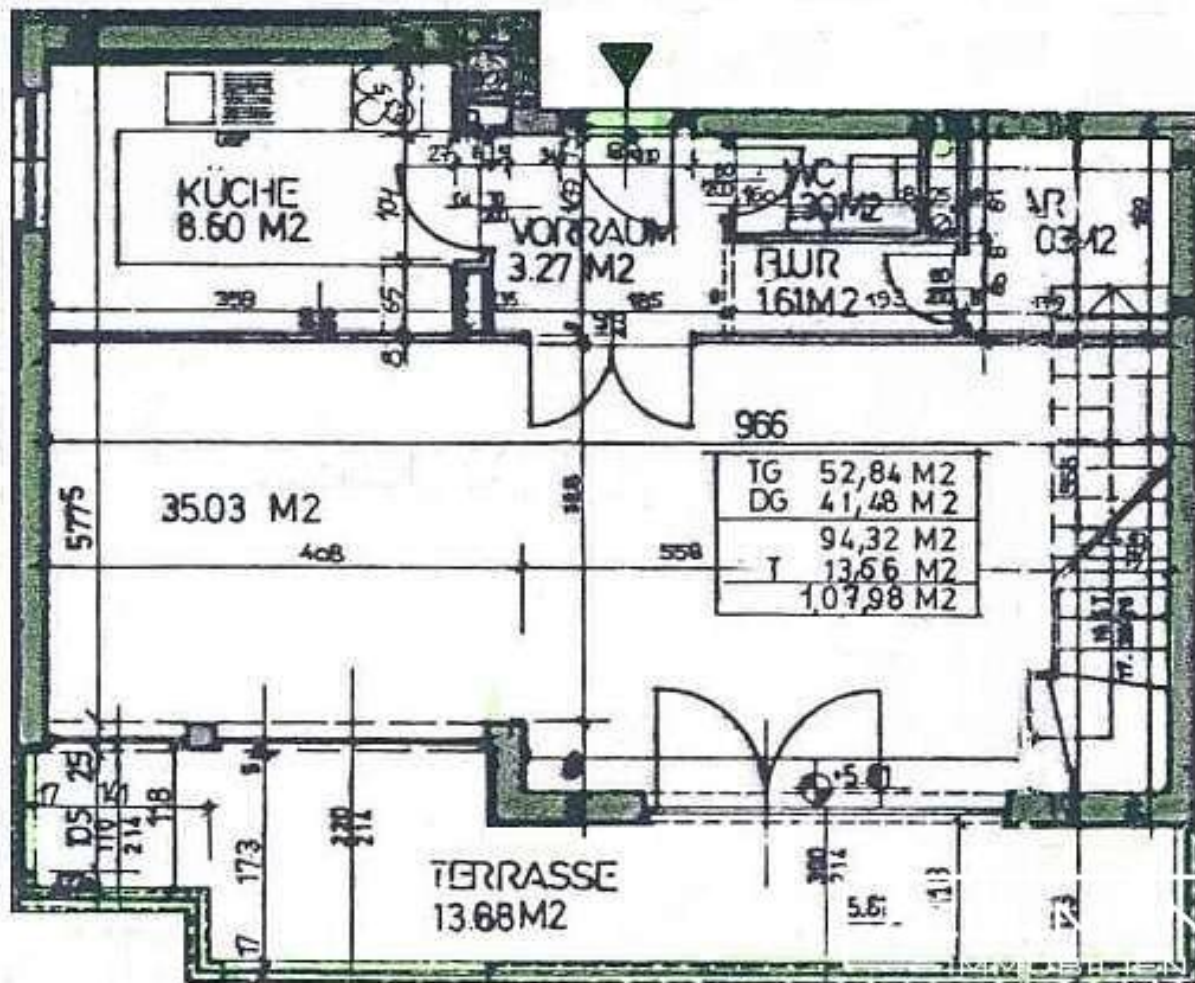
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlforgasse 8











## Objektbeschreibung

### **Wohnen über den Dächern von Hietzing – großzügige Maisonette mit sonniger Terrasse, Weitblick und Garagenplatz**

Diese außergewöhnlich helle Maisonettewohnung verbindet großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen beeindruckenden Ausblick über die Dächer und Grünräume der Umgebung.

Auf zwei Wohnebenen stehen rund 94,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine rund 13,66 m<sup>2</sup> große Terrasse, einen eigenen Garagenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für besonders viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen herrlichen Blick über die umliegenden Dächer bis in die bewaldeten Höhenzüge des Wienerwaldes.

Die private Rückzugsebene befindet sich im darüberliegenden Dachgeschoss. Zwei getrennt nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie zusätzliche Stauraummöglichkeiten ermöglichen eine komfortable Nutzung als Paarwohnung, Familienwohnung oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines gepflegten, Anfang der 1990er-Jahre errichteten Wohnhauses. Ein Lift ist nicht vorhanden.

#### **QUICK READ**

- Wohnfläche: ca. 94,32 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 13,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Garagenstellplatz: vorhanden
- Stockwerk: 2. Stock und Dachgeschoss

- Baujahr: ca. 1990
- Verfügbarkeit: ab Herbst 2026
- Energiekennzahlen: HWB 81,6 kWh/m²a | fGEE 1,40
- Licht, Weite und ein besonders großzügiges Raumgefühl

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein angenehmes Gefühl von Offenheit und Wohnlichkeit.

Das Vorzimmer bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Ein praktischer Abstellraum sowie ein separates Gäste-WC befinden sich unmittelbar im Eingangsbereich.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die breite Fensterfronten und die direkte Ausrichtung zur Terrasse gelangt viel Tageslicht in den Raum. Der gepflegte Parkettboden unterstreicht den warmen und einladenden Charakter.

Der Bereich lässt sich sehr gut in einen gemütlichen Wohnteil und einen großzügigen Essplatz gliedern. Trotz der offenen Wirkung bleiben die einzelnen Nutzungsbereiche klar erkennbar. Dadurch eignet sich der Raum sowohl für den Familienalltag als auch für gesellige Abende mit Gästen.

Die innenliegende Treppe, welche in das Dachgeschoss führt, ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonnettecharakter.

#### **Die Terrasse – wohnen mit Weitblick**

Die rund 13,66 m² große Terrasse ist eines der besonderen Highlights dieser Immobilie.

Sie erstreckt sich entlang des Wohnbereichs und bietet ausreichend Platz für einen Tisch, Sitzmöbel, Pflanzen und einen privaten Rückzugsbereich im Freien.

Durch die erhöhte Lage entsteht ein angenehmes Gefühl von Weite und Privatsphäre. Der Blick reicht über die Dächer und Baumkronen der Umgebung bis zu den begrünten Höhenzügen am Stadtrand.

Ob beim Frühstück, bei einem entspannten Nachmittag in der Sonne oder bei einem Glas Wein am Abend – die Terrasse erweitert den Wohnraum um einen besonders wertvollen Lebensbereich.

### **Separate Küche mit Tageslicht**

Die Küche ist vom Wohnbereich getrennt und funktional als klassische Arbeitsküche gestaltet.

Zahlreiche Ober- und Unterschränke sorgen für gute Staumöglichkeiten. Durch das große Fenster verfügt die Küche über viel Tageslicht und eine angenehme natürliche Belüftung.

Zur vorhandenen Ausstattung zählen unter anderem:

- Herd mit Cerankochfeld
- Backrohr
- Kühl- und Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Spüle
- Waschmaschine
- Dunstabzug

### **Private Rückzugsebene im Dachgeschoss**

Eine innenliegende Holzterasse verbindet die Wohnebene mit dem darüberliegenden Dachgeschoss.

Hier befinden sich zwei getrennt nutzbare Zimmer. Das größere Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie umfangreiche Schrankflächen.

Durch mehrere Fenster ist auch dieser Raum besonders hell. Der Blick über die Umgebung

trägt wesentlich zur angenehmen Atmosphäre bei.

Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Ankleide oder zusätzlicher Wohnbereich genutzt werden.

Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen gemütlichen Charakter, ohne die Nutzbarkeit wesentlich einzuschränken.

### **Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche**

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist besonders geräumig und verfügt über ein großes Fenster mit schönem Ausblick.

Zur Ausstattung zählen:

- Badewanne
- separate Dusche
- Waschtisch
- WC
- Stauraummöglichkeiten
- Tageslichtfenster

Die helle Verfliesung und das natürliche Licht schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Das Badezimmer entspricht in seiner Gestaltung dem Baujahr, präsentiert sich jedoch gepflegt und voll funktionsfähig. Bei einer späteren Modernisierung bietet der Raum aufgrund seiner Größe sehr gute Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Durchdachte Raumaufteilung**

#### **Untere Wohnebene**

- Vorraum

- Garderobenbereich
- Abstellraum
- separates Gäste-WC
- separate Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Ausgang auf die Terrasse mit traumhaften Fernblick
- interne Treppe in das Dachgeschoss

### **Obere Wohnebene**

- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer
- großzügiges Badezimmer
- Badewanne
- separate Dusche
- WC

- Gang- und Stauraumbereiche

Die klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafebene schafft eine besonders angenehme Wohnstruktur.

Damit eignet sich die Immobilie sehr gut für Paare, kleine Familien oder Menschen, die einen ruhigen Arbeitsplatz innerhalb der eigenen Wohnung benötigen.

#### **Ausstattung und Details**

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und sofort nutzbaren Zustand. Teilbereiche entsprechen dem Baujahr und bieten Potenzial für eine zeitgemäße individuelle Adaptierung.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- gepflegter Parkettboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Küche und Sanitärräumen
- großzügige Fensterflächen
- Außenjalousien beziehungsweise Rollläden
- zwei WCs
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zwei Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung
- separate Küche
- **private Terrasse mit traumhaften Fernblick**

- 2 Kellerabteile
- eigener Garagenstellplatz
- Klimagerät im Schlafbereich

Die Wohnung wird derzeit als Familienwohnung genutzt und vermittelt bereits bei der Besichtigung ein sehr wohnliches und authentisches Raumgefühl.

#### **Garagenstellplatz und Kellerabteil**

Ein besonderer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Garagenstellplatz. Gerade in dieser Wohnlage stellt ein fixer Stellplatz einen erheblichen Mehrwert dar und ermöglicht ein komfortables und witterungsgeschütztes Abstellen des Fahrzeugs. Der **Garagenstellplatz** ist gemeinsam mit der Wohnung im Wohnungseigentum verbüchert.

- Zusätzlich stehen **zwei eigene Kellerabteile** zur Verfügung.
- Zusätzlicher **Wellnessbereich mit Sauna** im Haus

Dieser Gemeinschaftsbereich bietet den Bewohnern eine angenehme Ergänzung zum klassischen Wohnangebot und schafft eine zusätzliche Möglichkeit zur Erholung und Entspannung.

#### **Gepflegtes Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde etwa 1990 errichtet und umfasst mehrere Wohneinheiten.

Die Wohnung liegt im zweiten Stock und erstreckt sich zusätzlich in das Dachgeschoss. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Gasheizung.

Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 81,6 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor von 1,40 aus. Der Energieausweis ist bis Mai 2033 gültig.

Die laufende monatliche Vorschreibung inklusive Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, Wasser und Rücklage beträgt derzeit rund EUR 542,53. Verbrauchsabhängige Positionen

sowie zukünftige Anpassungen durch die Hausverwaltung sind zu berücksichtigen.

#### **Die Lage – hohe Lebensqualität zwischen Hietzing, Speising und Mauer**

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im 13. Wiener Gemeindebezirk.

Das Umfeld ist von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Grünstrukturen und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft geprägt.

Hietzing zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohnbezirken Wiens. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur, zahlreichen Grün- und Erholungsräumen sowie einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umfeld.

Auch die Ortszentren von Speising und Mauer mit ihren Cafés, Restaurants, Heurigen und kleinen Fachgeschäften sind gut erreichbar.

#### **Für Freizeit und Erholung bieten sich unter anderem an:**

- Lainzer Tiergarten
- Maurer Wald
- Hörndlwald
- Wienerwald
- Schlosspark Schönbrunn
- zahlreiche Spazier- und Radwege
- Sport- und Freizeiteinrichtungen im Bezirk

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung

Hietzing, Meidling und Wiener Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind die westlichen und südlichen Stadtteile sowie das Wiener Umland gut erreichbar.

### **Zusammenfassung**

Diese Maisonettewohnung überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre außergewöhnlich helle Atmosphäre und die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

Besonders hervorzuheben sind der weitläufige Wohn- und Essbereich, die sonnige Terrasse mit Weitblick, das helle Dachgeschoss, das großzügige Tageslichtbad sowie der eigene Garagenstellplatz, samt der beiden Kellerabteile!

Die Kombination aus rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Zimmern, zwei WCs, wertvollen Abstellflächen, Kellerabteil und eigener Garage ist in dieser Lage nur selten verfügbar. Die Wohnung ist sehr gepflegt und sofort bewohnbar. Eine attraktive Immobilie für Menschen, die großzügiges Wohnen, viel Tageslicht, eine private Freifläche und eine hochwertige Hietzinger Wohnlage 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 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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap