

**„Ein Rückzugsort am Lainzer Tiergarten – Liegenschaft
mit Charakter, Substanz und seltenem
Entwicklungsspielraum“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26109

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,12 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	105,96 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien











Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Entwicklungspotenzial in Bestlage von Hietzing

Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Projektentwickler gleichermaßen. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie durch ihr großzügiges Grundstück mit gewachsenem Gartenbestand.

Das Haus selbst vereint eine solide bauliche Grundlage mit bemerkenswertem Entwicklungspotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung, Erweiterung oder Modernisierung – eine ideale Kombination aus Bestand und Zukunftsperspektive.

Ein Zuhause mit Charakter, eingebettet in einen weitläufigen, uneinsehbaren Garten und mit unmittelbarer Nähe zur Natur – ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- **Grundstücksfläche: ca. 688 m² mit Fernblick!**
- Wohnfläche: ca. 124 m²
- Zimmer: 5
- Terrasse: ca. 35 m²
- Keller: ca. 106 m²
- Dachgeschoss mit 3 zusätzlichen Schlafzimmer
- Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet

- Ruhige Grünlage nahe Lainzer Tiergarten

Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen. Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten und schafft damit eine besonders harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die bestehende Struktur bietet eine sehr gute Grundlage für modernes Wohnen und lässt gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Anpassungen und architektonische Weiterentwicklungen.

Rückzugsbereiche im Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wurde in den vergangenen Jahren zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt aktuell über drei separate Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsbereiche genutzt werden können. Zusätzlich wurde im Dachgeschoss ein Badezimmer vorbereitet, welches sich derzeit im unfertigen Zustand befindet und weiteres Ausbaupotenzial bietet.

Vollunterkellerung mit vielseitigem Mehrwert

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Nutzflächen für Lagerung, Technik oder Hobbyräume. Die großzügigen Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.

Bauqualität und Zustand

Die Liegenschaft präsentiert sich in solider, gepflegter Bauweise und bietet eine ausgezeichnete Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Besonders hervorzuheben ist die Fassade, die vor rund 15 Jahren erneuert wurde und das Haus auch optisch in einem ansprechenden Zustand zeigt.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1988 wurde das Gebäude in wesentlichen Bereichen erneuert. Vor diesem Hintergrund kann ein fiktives Baujahr Mitte der 1980er Jahre angesetzt werden, was die Qualität der baulichen Substanz und die technische Ausgangsbasis entsprechend unterstreicht. Ein Baukonsens für das Dachgeschoss ist noch nicht gegeben. Dies müsste käuferseitig nach Herstellung des Badezimmers erledigt werden.

Das Haus eröffnet damit eine ideale Kombination aus vorhandener Struktur und Gestaltungsspielraum: Die bestehenden Räume sind sofort nutzbar, gleichzeitig bietet sich die

Möglichkeit, das Objekt individuell zu modernisieren und auf heutige Wohnansprüche auszurichten.

Außenflächen und Garten

Das Grundstück zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft. Der weitläufige Garten präsentiert sich als grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, hoher Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage, Ausrichtung und Größe des Grundstücks schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität und bieten zugleich attraktives Potenzial für Erweiterungen oder gestalterische Anpassungen.

Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in absolut gefragter Wohnlage von Hietzing, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tor und der Hermesvilla. Diese besondere Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität auf ideale Weise.

Der Lainzer Tiergarten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer raschen Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

Zusammenfassung

Diese Liegenschaft vereint eine der besten Wohnlagen Wiens mit einem außergewöhnlichen Grundstück und hohem Entwicklungspotenzial. Das bestehende Haus bietet eine solide, wertbeständige Basis, die individuell weiterentwickelt und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden kann.

Ein ideales Objekt für Käufer, die Lagequalität, Privatsphäre und langfristiges Potenzial in einer der schönsten Wohngegenden Wiens zu schätzen wissen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap