

Grünes Wohnen in Hietzing – Liegenschaft mit Grundstück, Substanz und Entwicklungspotenzial nahe dem Lainzer Tiergarten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26126

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

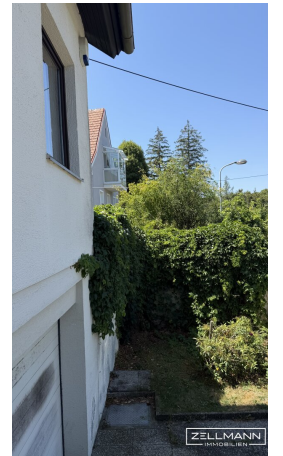
Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

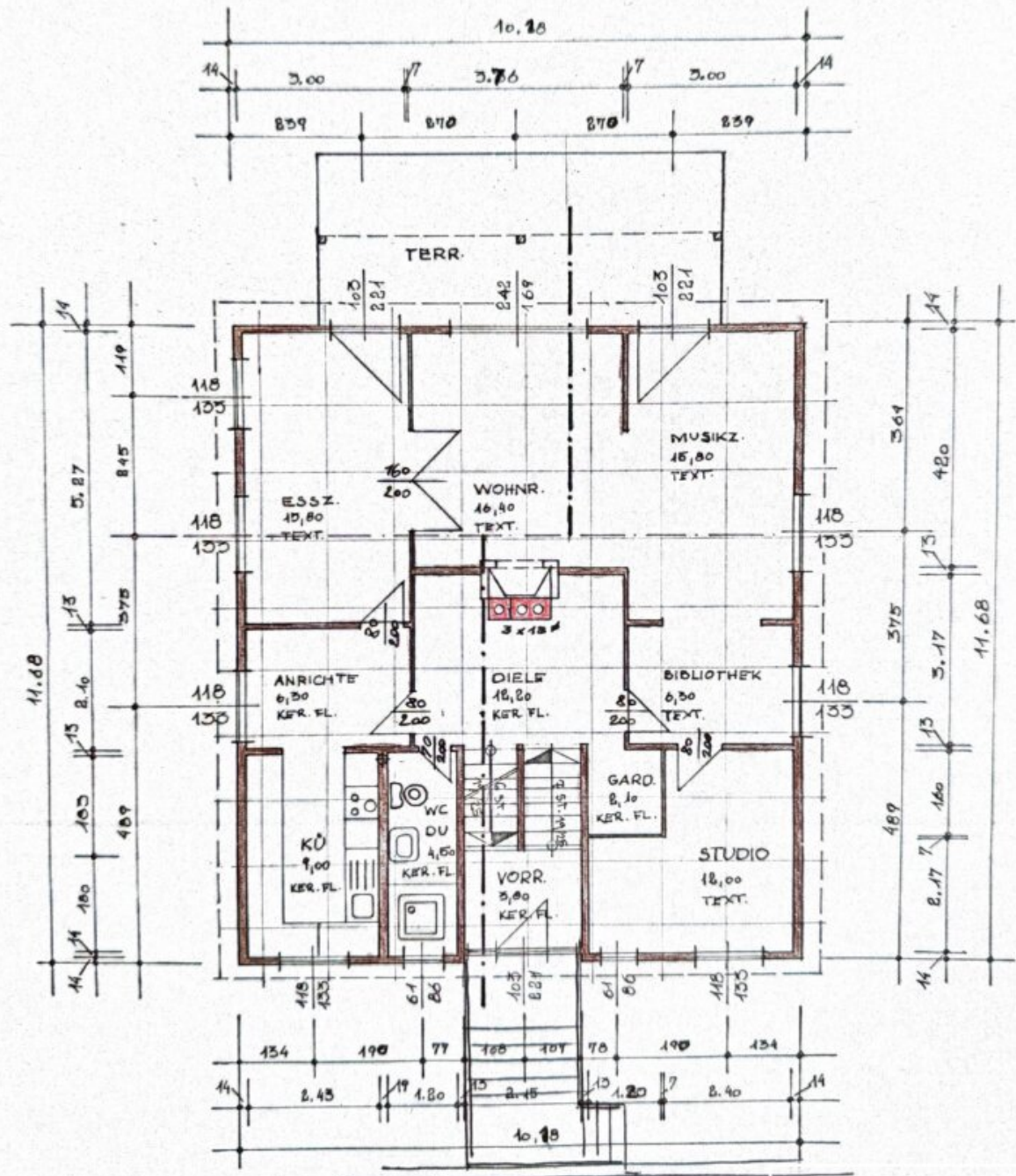
T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00



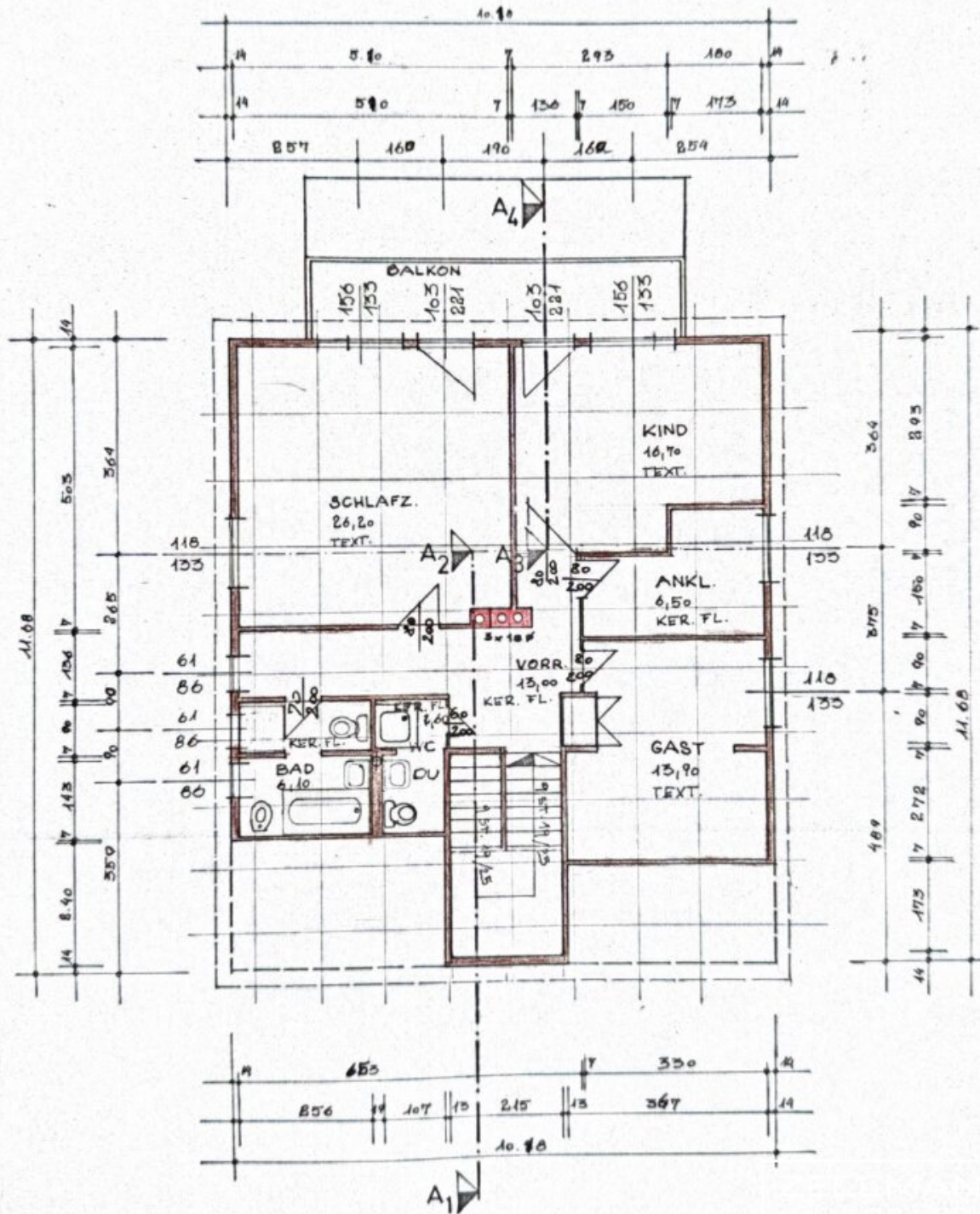




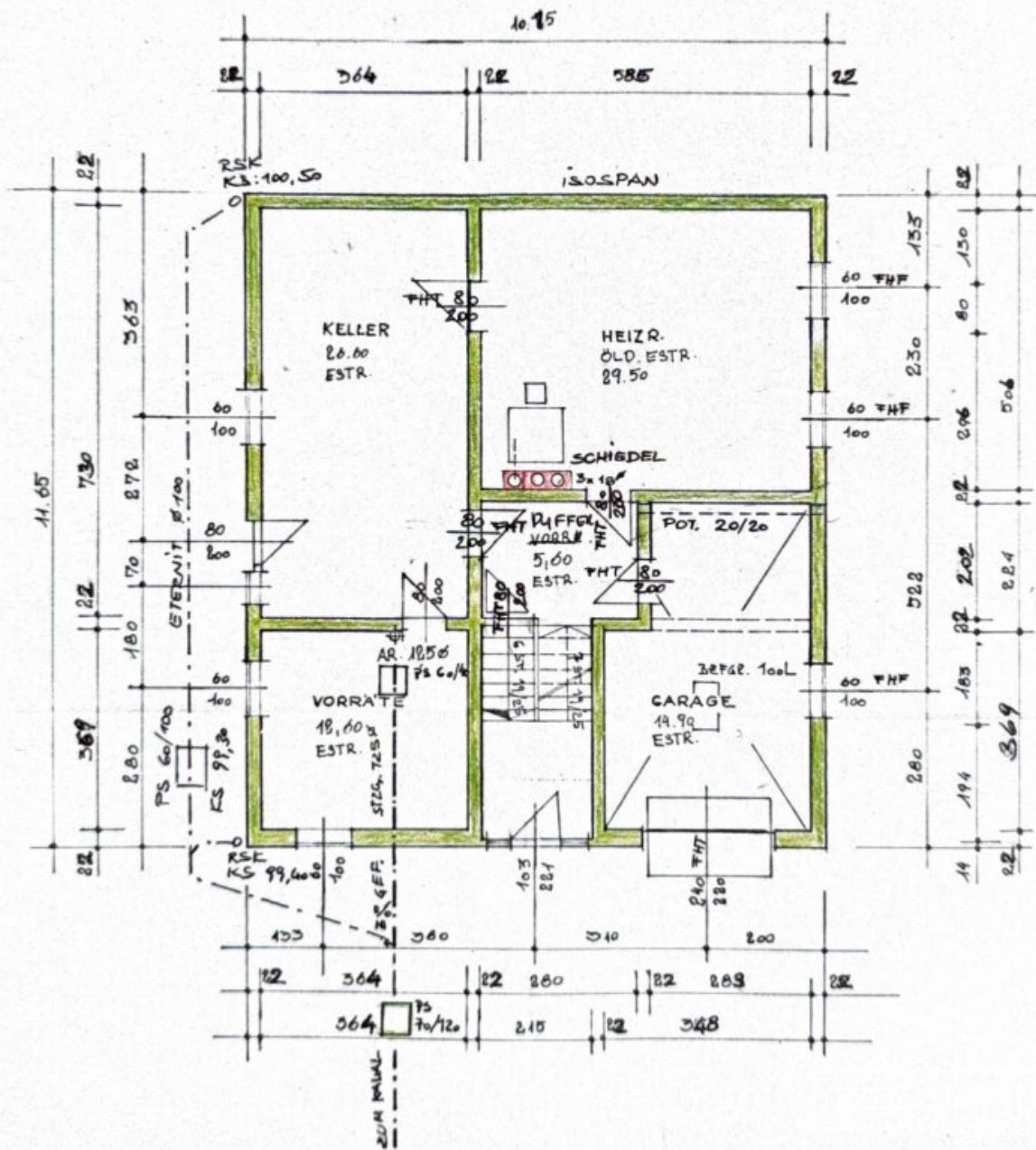
ERDGESCHOSS



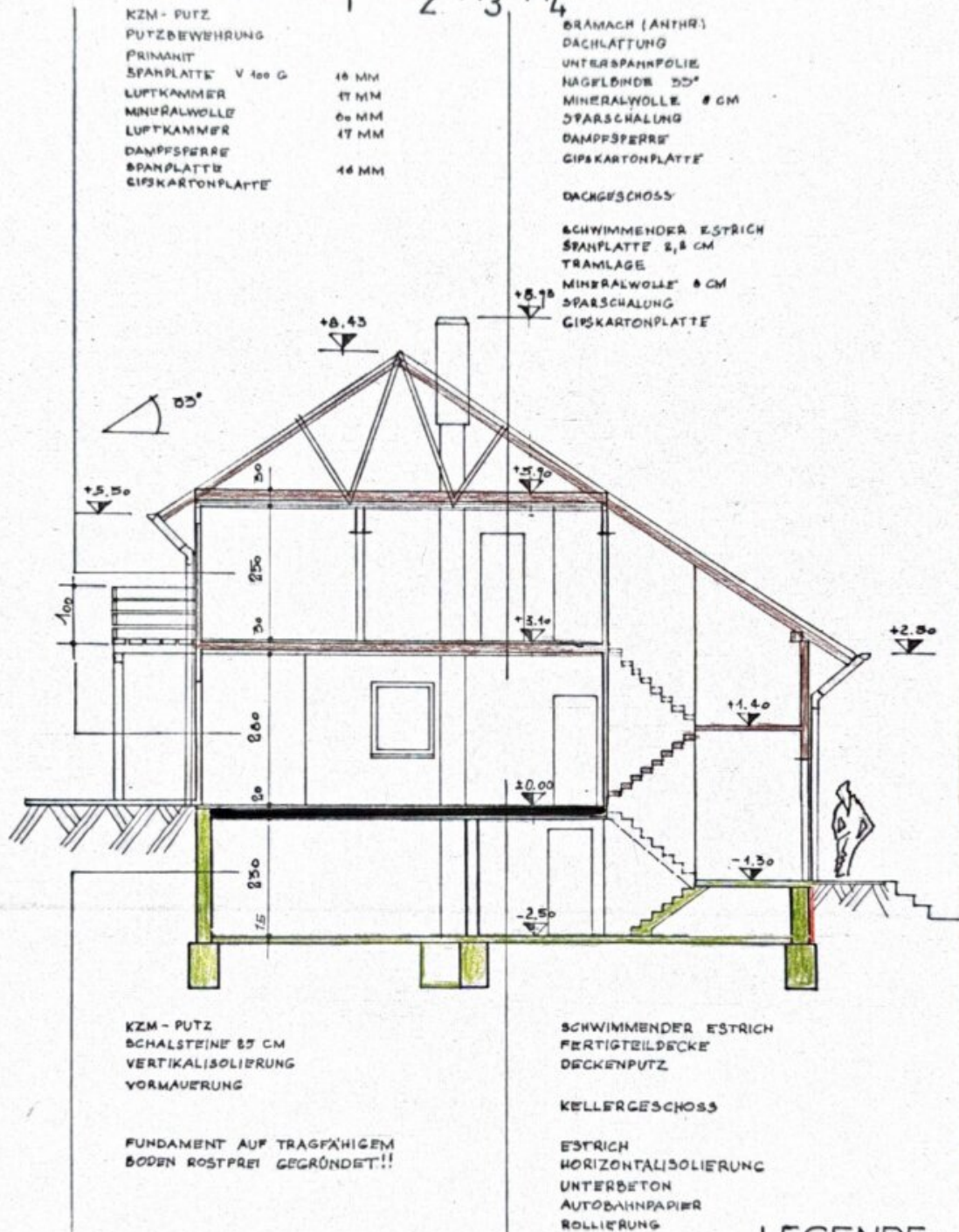
DACHGESCHOSS



KELLERGECHOSS



SCHNITT A₁-A₂'A₃-A₄



LEGENDE :



Objektbeschreibung

In absoluter Grün- und Ruhelage von Wien-Hietzing, nahe dem Lainzer Tiergarten, präsentiert sich diese Liegenschaft als seltene Gelegenheit für Käufer, die Lagequalität, Grundstückswert und solide Bausubstanz miteinander verbinden möchten.

Das ca. 636 m² große Grundstück bietet eine ausgezeichnete Ausgangsbasis in einer der gefragtesten Wohnlagen des 13. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von Ruhe, Grünraum und gewachsener Wohnstruktur. Gleichzeitig eröffnet **das bestehende Fertigteilhaus aus dem Jahr 1977** vielseitige Möglichkeiten: Es kann modernisiert, weiterentwickelt oder langfristig neu interpretiert werden. Besonders hervorzuheben sind die gute Bauqualität, der solide und trockene Keller sowie eine vorhandene Einliegerwohnung, die zusätzliche Nutzungsoptionen schafft.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 636 m²
- Lage: Wien-Hietzing, Kalmannstraße nahe dem Lainzer Tiergarten
- Wohnlage: absolute Grün- und Ruhelage
- Baujahr: 1977
- Gebäudeart: Fertigteilhaus mit guter Bauqualität
- Wohnnutzfläche laut Planunterlagen: ca. 189 m²
- Bebaute Fläche laut Grundbuch: ca. 140 m²
- Gartenfläche laut Grundbuch: ca. 496 m²
- Vollunterkellerung mit solider Ausführung
- Keller trocken und ordentlich nutzbar
- Einliegerwohnung vorhanden
- Garage im Haus integriert
- Balkon, Terrasse und Garten vorhanden
- Attraktiv für Eigennutzer, Familien, Sanierer und Käufer mit Entwicklungsperspektive

Grundstück in bester Hietzinger Grünlage

Das Grundstück zählt zu den besonderen Stärken dieser Liegenschaft. Mit ca. 636 m² bietet es eine attraktive Größe in einer Lage, in der vergleichbare Grundstücke nur selten verfügbar sind. Die Kalmannstraße steht für ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und angenehmer Nachbarschaftsstruktur.

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten verleiht dem Standort einen außergewöhnlichen Mehrwert. Spaziergänge, Erholung, Sport und Natur liegen hier praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig bleibt man in Wien-Hietzing eingebettet in einen Bezirk, der für seine gehobene Wohnqualität, seine gute Infrastruktur und seine dauerhafte Nachfrage bekannt ist.

Haus mit solider Substanz und klarer Struktur

Das bestehende Fertigteilhaus wurde im Jahr 1980 errichtet und überzeugt trotz seines Alters durch eine gute und solide Bauqualität. Die Grundstruktur des Hauses ist funktional, großzügig und vielseitig nutzbar. Es handelt sich um ein Haus mit klarer Raumaufteilung, angenehmen Belichtungsverhältnissen und einem sehr brauchbaren Grundriss.

Die Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus in hervorragender Lage nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten. Die bestehende Substanz bietet dafür eine solide Basis. Gerade in Verbindung mit dem hochwertigen Grundstück entsteht hier eine attraktive Kombination aus sofort nutzbarer Struktur und langfristigem Entwicklungspotenzial.

Wohnen mit Licht, Gartenbezug und Atmosphäre

Das Erdgeschoss bietet großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche mit direktem Bezug zu Terrasse und Garten. Der Wohnbereich präsentiert sich hell und angenehm proportioniert. Die großen Fensterflächen schaffen eine schöne Verbindung zum Außenraum und lassen den grünen Charakter der Lage auch im Inneren spürbar werden.

Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte. Neben klassischem Familienwohnen sind auch Varianten mit Homeoffice, Musikzimmer, Bibliothek, Gästezimmer oder separaten Arbeitsbereichen gut darstellbar. Der Grundriss lässt sich mit einer zeitgemäßen Modernisierung sehr gut an heutige Wohnbedürfnisse anpassen.

Private Rückzugsbereiche im Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet mehrere gut nutzbare Zimmer und eignet sich hervorragend als privater Wohn- und Schlafbereich. Laut Planunterlagen befinden sich hier unter anderem ein großzügiger Schlafrum, weitere Zimmer, Bad, Nebenflächen sowie ein Balkon.

Diese Ebene ermöglicht eine klare Trennung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen im Erdgeschoss und privaten Rückzugsräumen im oberen Bereich. Für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer mit Bedarf an Arbeits- und Gästezimmern bietet diese Struktur sehr

gute Voraussetzungen.

Vollunterkellerung mit trockenem Mehrwert

Ein wesentlicher Pluspunkt der Liegenschaft ist der solide gebaute Keller. Dieser präsentiert sich trocken und ordentlich und bietet dadurch deutlich mehr als reine Abstellfläche. Gerade bei Häusern dieser Bauzeit ist ein trockener, gut nutzbarer Keller ein wertvolles Qualitätsmerkmal.

Die vorhandenen Kellerflächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten: Lager, Technik, Hobby, Fitness, Werkstatt, Büro oder zusätzliche Wohnnutzung können je nach Bedarf umgesetzt werden. Besonders interessant ist die vorhandene Einliegerwohnung, die das Nutzungsspektrum der Liegenschaft deutlich erweitert.

Einliegerwohnung für flexible Nutzung

Die Einliegerwohnung bietet einen zusätzlichen Mehrwert und macht die Immobilie besonders vielseitig. Sie eignet sich etwa für Familienangehörige, Gäste, Betreuungspersonal, Homeoffice, Jugendliche, Au-pair, Hobby oder als separater Rückzugsbereich.

Gerade in einer Zeit, in der flexible Wohnformen immer stärker nachgefragt werden, ist diese Zusatznutzung ein klarer Vorteil. Die Liegenschaft kann dadurch nicht nur als klassisches Einfamilienhaus, sondern auch als Haus mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten verstanden werden.

Garage, Nebenflächen und praktische Alltagstauglichkeit

Die im Haus integrierte Garage ergänzt das Angebot auf sinnvolle Weise. Zusätzlich stehen weitere Nebenflächen zur Verfügung, die im Alltag wertvollen Stauraum schaffen. Vorräte, Gartengeräte, Technik, Fahrräder oder saisonale Gegenstände finden hier ausreichend Platz.

Diese funktionalen Reserven erhöhen die Alltagstauglichkeit der Immobilie und machen sie besonders für Käufer interessant, die nicht nur Wohnfläche, sondern auch praktische Nutzflächen schätzen.

Modernisierungspotenzial mit starker Grundlage

Das Haus befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine gute und solide Grundlage. Fenster, Oberflächen, Bäder, Küche und technische Ausstattungen können im Zuge einer Sanierung an heutige Wohnstandards angepasst werden.

Der besondere Reiz liegt darin, dass Käufer hier nicht nur ein Haus erwerben, sondern eine hochwertige Liegenschaft in außergewöhnlicher Lage mit Gestaltungsspielraum. Die bestehende Struktur lässt sich weiterentwickeln, modernisieren und individuell interpretieren.

Absolute Ruhe nahe dem Lainzer Tiergarten

Die Lage ist einer der entscheidenden Qualitätsfaktoren dieser Immobilie. Die Kalmannstraße befindet sich in einem ruhigen, stark durchgrüntem Bereich von Wien-Hietzing und profitiert von der Nähe zum Lainzer Tiergarten. Dieser zählt zu den bedeutendsten Erholungsräumen der Stadt und prägt die besondere Atmosphäre der Umgebung.

Hier wohnt man ruhig, grün und zurückgezogen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. Die Wohnlage spricht Menschen an, die Natur, Privatsphäre und Lebensqualität suchen und zugleich eine Adresse in einem der besten Wiener Bezirke schätzen.

Lagequalität zwischen Natur und Stadt

Hietzing verbindet auf besondere Weise urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Nähe zu Erholungsflächen, gepflegte Wohnstraßen, gewachsene Nachbarschaften und eine hohe Standortqualität machen den Bezirk seit jeher zu einer der begehrtesten Wohnadressen Wiens.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für Käufer, die langfristig denken: als Familienwohnsitz, als wertbeständige Immobilie, als Sanierungsprojekt mit Potenzial oder als Grundstück in einer hervorragenden Grünlage.

Zusammenfassung

Diese Liegenschaft in Wien-Hietzing vereint mehrere Eigenschaften, die am Markt besonders gefragt sind: ein schönes Grundstück, eine absolute Grün- und Ruhelage nahe dem Lainzer Tiergarten, ein bestehendes Haus mit solider Substanz, einen trockenen und gut nutzbaren Keller sowie eine Einliegerwohnung mit zusätzlichem Nutzungsspielraum.

Das Fertigteilhaus aus dem Jahr 1980 bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung. Die klare Raumstruktur, die großzügigen Nutzflächen, der Gartenbezug und die wertvolle Lagequalität machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Käufer, die nicht nur ein Haus, sondern eine langfristige Wohn- und Grundstücksperspektive in bester Hietzinger Lage suchen.

Grundstücksfläche, bebaute Fläche und Gartenfläche laut Grundbuchauszug; Raumstruktur und Wohnnutzfläche laut Planunterlagen.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte**

Technologien eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap