

**Grün wohnen. Großzügig leben. Hietzing Grenze Mauer |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26168

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Streitmanngasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	300,00 m²
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,17 kWh / m² * a
Gesamtmiete	2.152,32 €
Kaltmiete (netto)	1.876,65 €
Kaltmiete	1.956,65 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	195,67 €
Provisionsangabe:	

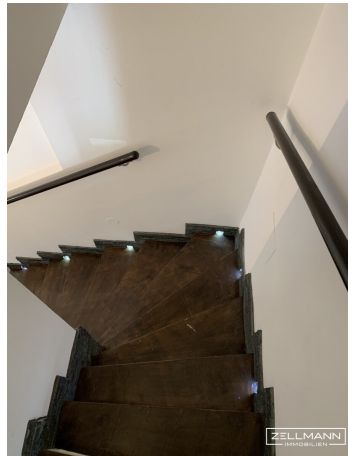
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

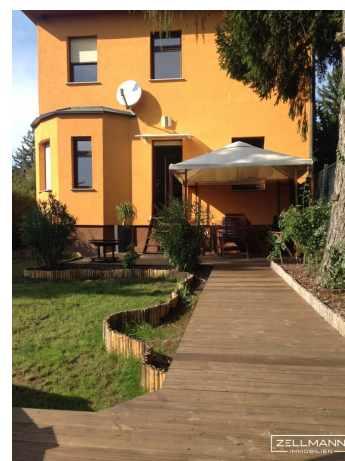
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.











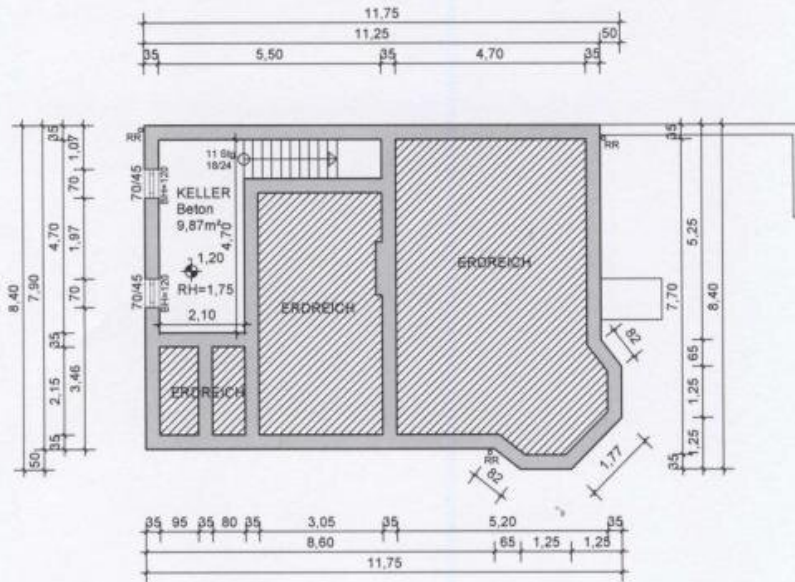




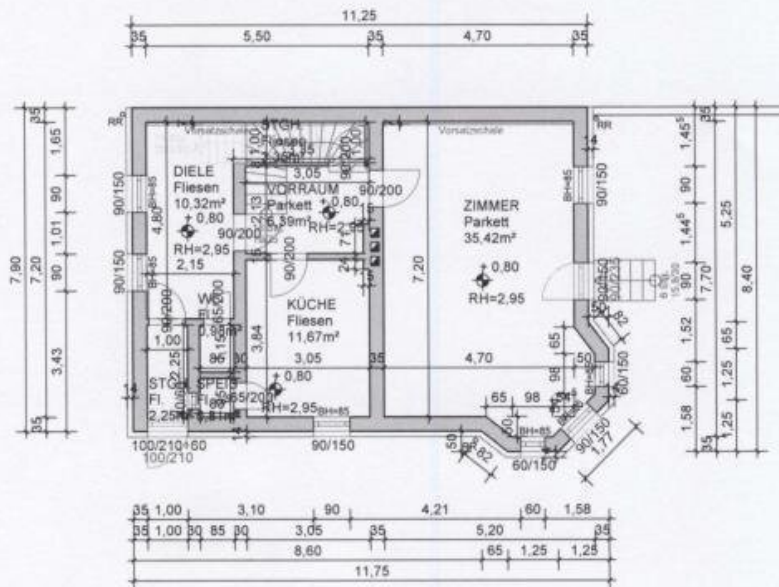


ZELLMANN
IMMOBILIEN

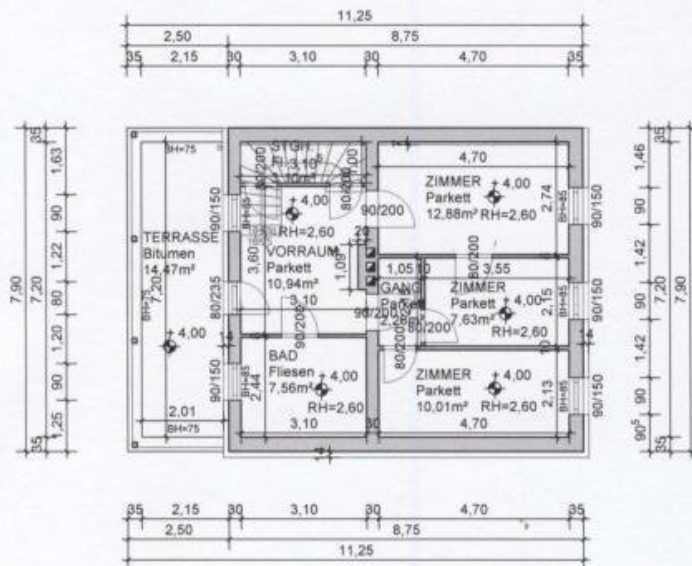
KELLERGECHOSS, M 1:100



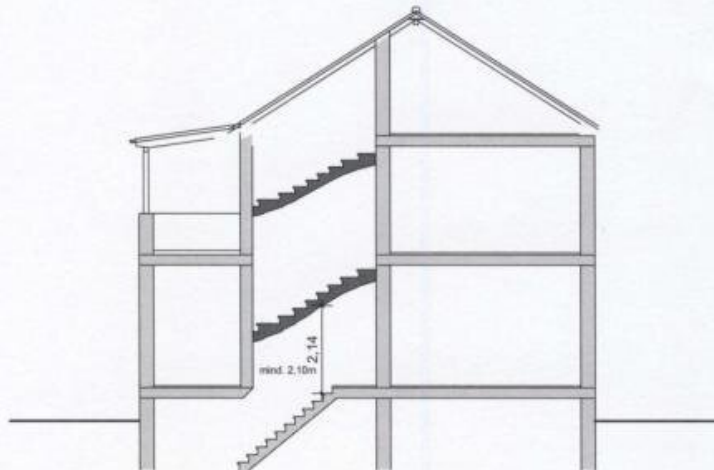
ERDGESCHOSS, M 1:100



OBERGESCHOSS, M 1:100



SCHNITT, M 1:100



Objektbeschreibung

Zuhause im Grünen – mit Garten, Pool und viel Privatsphäre

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet genau das, was in Wien nur selten gemeinsam zu finden ist: angenehme Ruhe, viel Grün, einen privaten Garten mit Pool und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Stadt.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Haus besonders für Paare sowie Familien mit einem oder maximal zwei Kindern, die großzügig wohnen und dabei bewusst Wert auf private Rückzugsbereiche, Garten und Lebensqualität legen.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- ca. 120 m² Wohnfläche
- ca. 400 m² Grundstück
- ca. 300 m² Garten
- großzügiger Wohnbereich
- separate Einbauküche
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- zusätzlicher Schrank-/Ankleideraum
- Badezimmer mit Badewanne/Whirlpool und Dusche
- 2 WCs
- Balkon im Obergeschoss

- ca. 30 m² Terrassenflächen
- großzügige Holzterrasse
- überdachter Sitzbereich
- Swimmingpool
- Garage mit zusätzlicher Abstellmöglichkeit
- Keller
- Alarmanlage
- Süd-Ausrichtung
- gepflegter Zustand
- beziehbar ab 1. Oktober 2026

Zwischen Hietzing und Mauer

Die Lage zählt zu den angenehmsten Wohngegenden im Wiener Südwesten. Das Haus befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohnumfeld an der Grenze zwischen Hietzing und Mauer – mit dem Lainzer Tiergarten und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung beinahe vor der Haustüre.

Mauer steht für gewachsene Wohnqualität, viel Grün und eine ausgezeichnete Mischung aus Natur und urbaner Infrastruktur. Spaziergänge, Laufstunden und Freizeitaktivitäten lassen sich ebenso unkompliziert in den Alltag integrieren wie ein Besuch bei den traditionellen Heurigen der Umgebung.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Straßenbahn und Bus sorgen zudem für eine angenehme Verbindung Richtung Schnellbahn und U-Bahn.

Wohnen mit Raum und direktem Gartenzugang

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Seine Dimensionen bieten ausreichend Platz für einen komfortablen Wohn- und Essbereich und schaffen gleichzeitig ein offenes, entspanntes Wohngefühl.

Besonders angenehm ist die direkte Verbindung nach draußen: Vom Wohnbereich gelangt man unmittelbar in den Garten und auf die großzügigen Terrassenflächen.

Die separate Einbauküche bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein. Vorraum und Gäste-WC vervollständigen diese Wohnebene.

Zwei Schlafzimmer und ein eigener Schrankraum

Das Obergeschoss eignet sich ideal als privater Rückzugsbereich.

Die Raumaufteilung bietet die Möglichkeit, zwei komfortable Schlafzimmer einzurichten – beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer – und einen weiteren Raum als separaten Schrank- beziehungsweise Ankleideraum zu nutzen.

Gerade für Paare oder kleine Familien entsteht damit eine ausgesprochen angenehme Wohnsituation: Schlafen, Ankleiden und Aufbewahrung lassen sich klar voneinander trennen, ohne wertvollen Wohnraum mit großen Schrankflächen belasten zu müssen.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne beziehungsweise Whirlpool und Dusche. Ein Balkon ergänzt das Obergeschoss um einen zusätzlichen privaten Außenbereich.

Gartenleben statt Stadtkompromiss

Der Garten ist das Herzstück dieser Immobilie.

Rund 300 m² Grünfläche, großzügige Holzterrassen und ein eigener Swimmingpool schaffen einen privaten Außenbereich, der während der warmen Monate beinahe zum zweiten Wohnzimmer wird.

Ein überdachter Sitzplatz bietet Raum für Frühstück im Freien, gemeinsame Abendessen oder entspannte Stunden im Schatten. Die bestehende Begrünung und der Sichtschutz sorgen dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Für Paare und kleine Familien entsteht hier ein außergewöhnlicher Freizeitwert – ohne Wien verlassen zu müssen.

Praktisch im Alltag

Eine eigene Garage, zusätzliche Abstellmöglichkeiten und ein Keller schaffen wertvollen Stauraum.

Parkett- und Fliesenböden, mehrfach verglaste Fenster, Gasheizung sowie eine Alarmanlage ergänzen die Ausstattung des gepflegten Hauses.

Zusammenfassung

Dieses Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien mit ein bis (maximal) zwei Kindern, die nicht möglichst viele Zimmer suchen, sondern mehr Lebensqualität pro Raum.

Zwei Schlafzimmer, ein eigener Schrankraum, ein großzügiger Wohnbereich sowie Garten, Terrasse und Pool ergeben ein stimmiges Wohnkonzept für Menschen, die ruhig und privat wohnen möchten, ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten.

Ein Zuhause mit Freiraum – innen wie außen.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.

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 <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap