

Wohnen im Grünen – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 25859

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Gesamtmiete	1.700,00 €
Kaltmiete (netto)	1.532,88 €
Kaltmiete	1.684,81 €
Betriebskosten:	151,93 €
USt.:	15,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



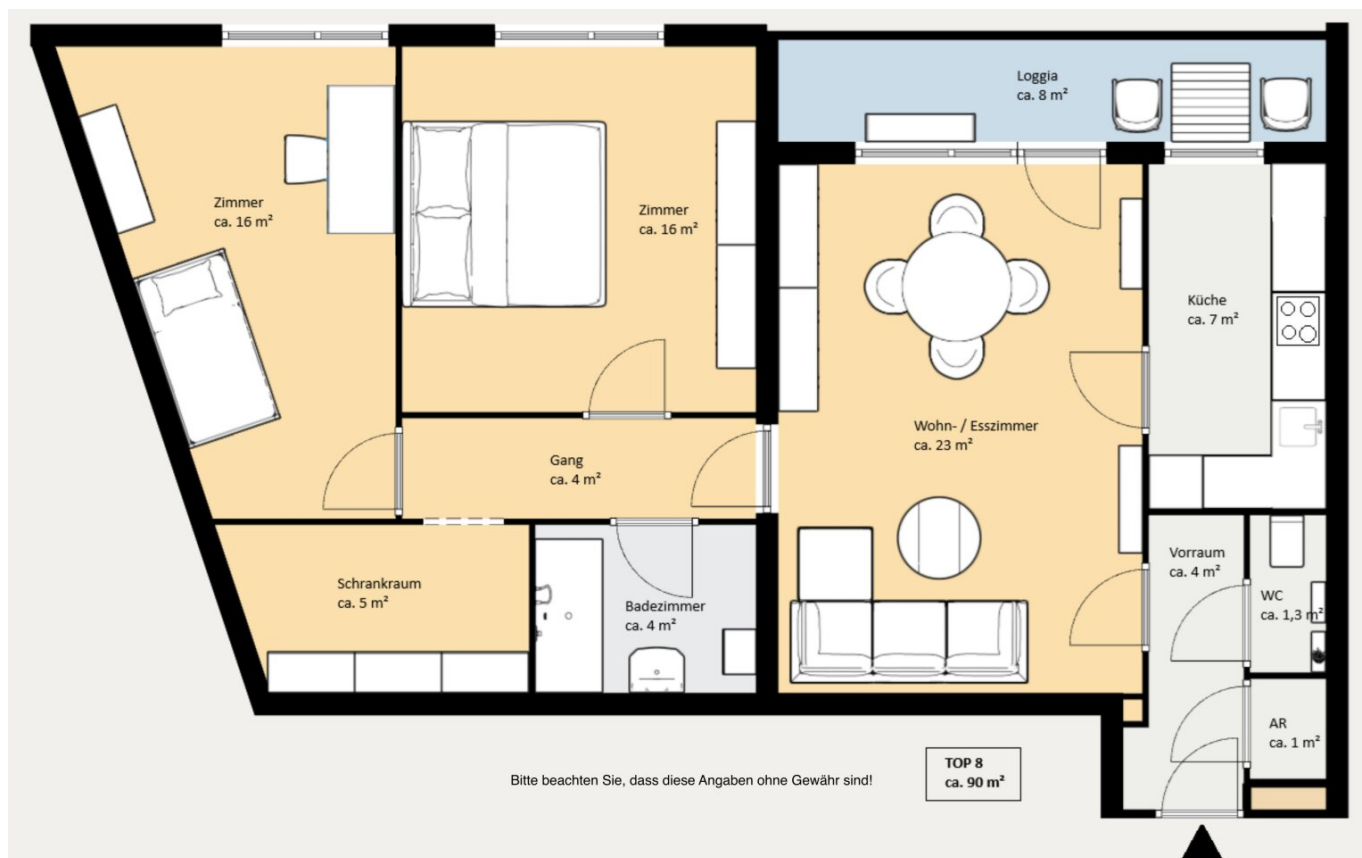
Nicole Zellmann

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









Objektbeschreibung

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Grünblick und besonderer Ruhelage in Ober St. Veit

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Ober St. Veit verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit einem besonders ruhigen Wohngefühl. Sämtliche Wohnräume orientieren sich ins Grüne und eröffnen einen angenehmen Fernblick – ideal für Menschen, die nach Hause kommen und bewusst Abstand vom städtischen Alltag gewinnen möchten.

Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für ein ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ohne störenden Durchzugsverkehr. Gleichzeitig befinden sich die U4, Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens in komfortabler Nähe.

QUICKREAD

- Rund 90 m² Gesamtfläche inklusive Loggia
- Drei gut geschnittene Zimmer
- Rund 10 m² große Loggia
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Gut ausgestattete, separate Küche
- Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer mit jeweils ca. 16 m²
- Grünblick und Fernblick aus den Wohnräumen
- Absolute Ruhelage am Ende einer Sackgasse
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Zwei praktische Abstellräume
- Badezimmer und separates WC
- Sicherheitstüre
- Sämtliche Fenster und Terrassentür 2024 erneuert

- Rund 3 m² großes Kellerabteil
- Gepflegter Zustand
- Sanierung der Wohnung im Jahr 2015
- 2. Obergeschoß ohne Lift

- Verfügbar ab 1. Dezember 2026
- U4-Station in kurzer Gehentfernung
- Ideal für Paare und kleine Familien

Wohnen mit Weitblick

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Mit rund 23 m² bietet es ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich und einen vollwertigen Essplatz. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und geben den Blick auf die grüne Umgebung frei.

Die klare Raumgestaltung ermöglicht unterschiedliche Einrichtungskonzepte und schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Abende, Familienleben oder entspannte Stunden zu Hause.

Geschützte Loggia mit Blick ins Grüne

Direkt an den Wohnbereich grenzt die rund 10 m² große Loggia. Sie erweitert den Wohnraum um einen geschützten Freiplatz und bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe, Pflanzen oder einen persönlichen Rückzugsbereich.

Der Blick über die umliegenden Bäume und die ruhige Nachbarschaft verleiht diesem Bereich eine besonders angenehme Qualität. Ob beim Frühstück, beim Lesen oder am Abend – die Loggia schafft einen spürbaren Mehrwert im Alltag.

Die Terrassentür zur Loggia wurde ebenso wie sämtliche Fenster der Wohnung im Jahr 2024 erneuert.

Separate, gut ausgestattete Küche

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und mit modernen Einbauten sowie großzügigen Arbeitsflächen ausgestattet. Durch das Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum, während der vorhandene Stauraum eine übersichtliche Organisation ermöglicht.

Die Trennung vom Wohn- und Essbereich ist besonders praktisch für Familien und für alle, die gerne kochen, ohne dass der Wohnraum unmittelbar davon beeinflusst wird.

Zwei ruhige Schlafzimmer

Die beiden Schlafzimmer sind getrennt vom Wohnbereich angeordnet und bieten gute Voraussetzungen für ungestörte Erholung. Beide Räume verfügen über einen schönen Blick ins Grüne und profitieren von der außergewöhnlich ruhigen Lage.

Mit jeweils rund 16 m² sind beide Schlafzimmer angenehm großzügig dimensioniert und vielseitig nutzbar. Neben der klassischen Verwendung als Eltern- und Kinderzimmer eignen sich die Räume ebenso für Gäste, Homeoffice oder eine Kombination unterschiedlicher Wohnbedürfnisse.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer klaren und alltagstauglichen Grundrissgestaltung. Vom zentralen Vorraum aus sind die wesentlichen Räume gut erreichbar. Wohn- und Rückzugsbereiche sind sinnvoll voneinander getrennt, wodurch ein angenehmes und geordnetes Wohngefühl entsteht.

Zwei Abstellräume bieten wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte, Garderobe oder saisonale Gegenstände. Einer der Abstellräume befindet sich direkt im Eingangsbereich, der zweite ist als großzügiger Schrankraum ausgeführt.

Eine Sicherheitstüre ergänzt die Ausstattung im Eingangsbereich und trägt zu einem zusätzlichen Gefühl von Komfort und Sicherheit bei.

Badezimmer und separates WC

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet. Das WC befindet sich in einem eigenen Raum und ist damit vom Badezimmer getrennt. Diese Aufteilung ist im täglichen Zusammenleben besonders praktisch und erhöht den Wohnkomfort für Paare und Familien.

Gepflegter Zustand und laufende Verbesserungen

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2015 saniert. Die vorhandenen Holz- und Parkettböden vermitteln ein warmes und wohnliches Ambiente.

Eine weitere wesentliche Verbesserung erfolgte im Jahr 2024: Sämtliche Fenster der Wohnung sowie die Terrassentür zur Loggia wurden erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale, mit Öl betriebene Heizungsanlage. Die aktuell vorgeschriebenen Heizkosten belaufen sich auf ca. € 115,00 pro Monat und sind zusätzlich zur monatlichen Gesamtmiete zu entrichten. Die tatsächlichen Kosten können abhängig vom individuellen Verbrauch sowie von künftigen Abrechnungen beziehungsweise Anpassungen variieren.

Ein rund 3 m² großes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß. Ein Lift ist im Gebäude nicht vorhanden.

Großer Gemeinschaftsgarten

Ein besonderer zusätzlicher Mehrwert der Liegenschaft ist der großzügige Gemeinschaftsgarten. Die weitläufige Grünfläche erweitert das Wohnangebot um einen gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereich und unterstreicht den grünen, ruhigen Charakter der gesamten Wohnanlage.

Gerade für Familien, aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner, die die Nähe zur Natur schätzen, bietet der Garten eine attraktive Ergänzung zur eigenen Loggia.

Absolute Ruhelage in Ober St. Veit

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hietzinger Ortsteil Ober St. Veit und liegt am Ende einer Sackgasse. Dadurch gibt es keinen Durchzugsverkehr, was zu einer außergewöhnlich ruhigen Wohnsituation beiträgt.

Aus den Zimmern eröffnet sich der Blick in die grüne Umgebung. Die Kombination aus Baumbestand, Weitblick, großzügigem Gemeinschaftsgarten und geschützter Lage vermittelt ein Wohngefühl, das man innerhalb der Stadt nur selten findet.

Ober St. Veit zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im 13. Wiener Gemeindebezirk. Der gewachsene Ortscharakter, die Nähe zu weitläufigen Grünräumen und die gleichzeitig gute Erreichbarkeit der Stadt verbinden hohe Lebensqualität mit einem ausgesprochen angenehmen Wohnumfeld.

Nahversorgung und öffentliche Anbindung

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ausgesprochen komfortabel. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank und Post befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Schule und Kindergarten sind in der Umgebung gut erreichbar.

Die nahe gelegene U4-Station ist etwa 350 Meter entfernt und ermöglicht eine rasche Verbindung Richtung Hietzing, Schönbrunn und in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen Bus- und Bahnverbindungen in der Umgebung zur Verfügung.

Damit verbindet die Wohnung die besondere Ruhe und den grünen Charakter von Ober St. Veit mit einer sehr guten öffentlichen Erreichbarkeit – eine Kombination, die sowohl im Familienalltag als auch für Berufspendler überzeugt.

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer trotz entsprechender Aufklärung über die geltende Vorlagepflicht bislang nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie kann keine Gewähr oder Haftung übernommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Ober St. Veit überzeugt durch ihre ausgesprochen ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und den schönen Blick in die grüne Umgebung. Die rund 90 m² Gesamtfläche inklusive der etwa 10 m² großen Loggia bieten ein komfortables Wohnkonzept mit großzügigem Wohn- und Essbereich, separater Küche und zwei jeweils ca. 16 m² großen Schlafzimmern.

Die 2024 erneuerten Fenster und die neue Terrassentür, eine Sicherheitstüre, zwei praktische Abstellräume, das Kellerabteil sowie der großzügige Gemeinschaftsgarten ergänzen die Wohnqualität. Die ruhige Sackgassenlage in Verbindung mit der kurzen Distanz zur U4 und der guten Nahversorgung macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare und kleine Familien, die ein grünes und entspanntes Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Stadt suchen.

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 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap