GARTENWOHNUNG mit Biotop, Sauna & Garage



Blick in den eigenen Garten

Objektnummer: 1609/47311

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolfstorgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	148,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	130,00 m²
Keller:	22,26 m²
Heizwärmebedarf:	G 153,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	711,90 €
Provisionsangabe:	

30.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







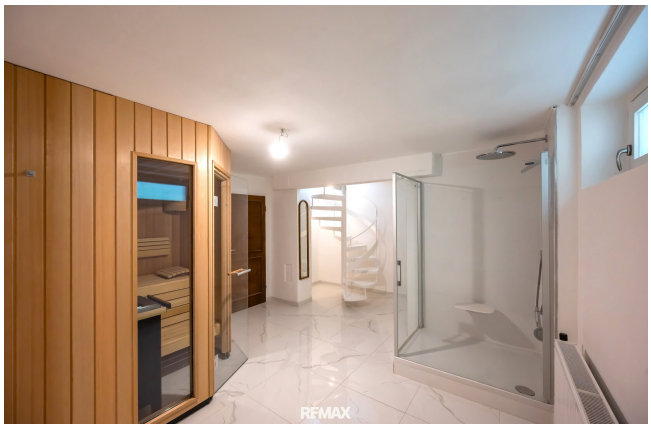







RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


KLAFS
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

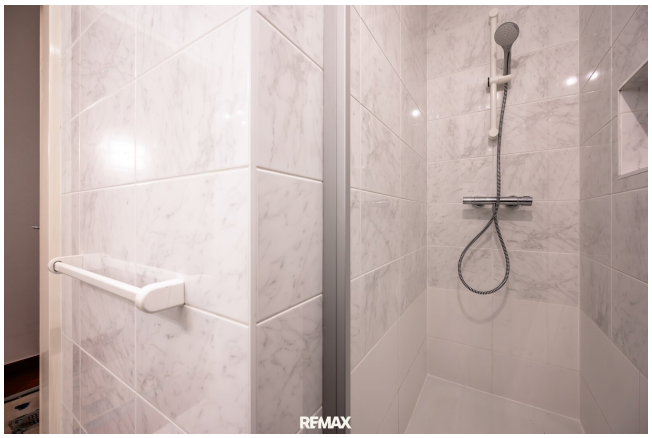

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

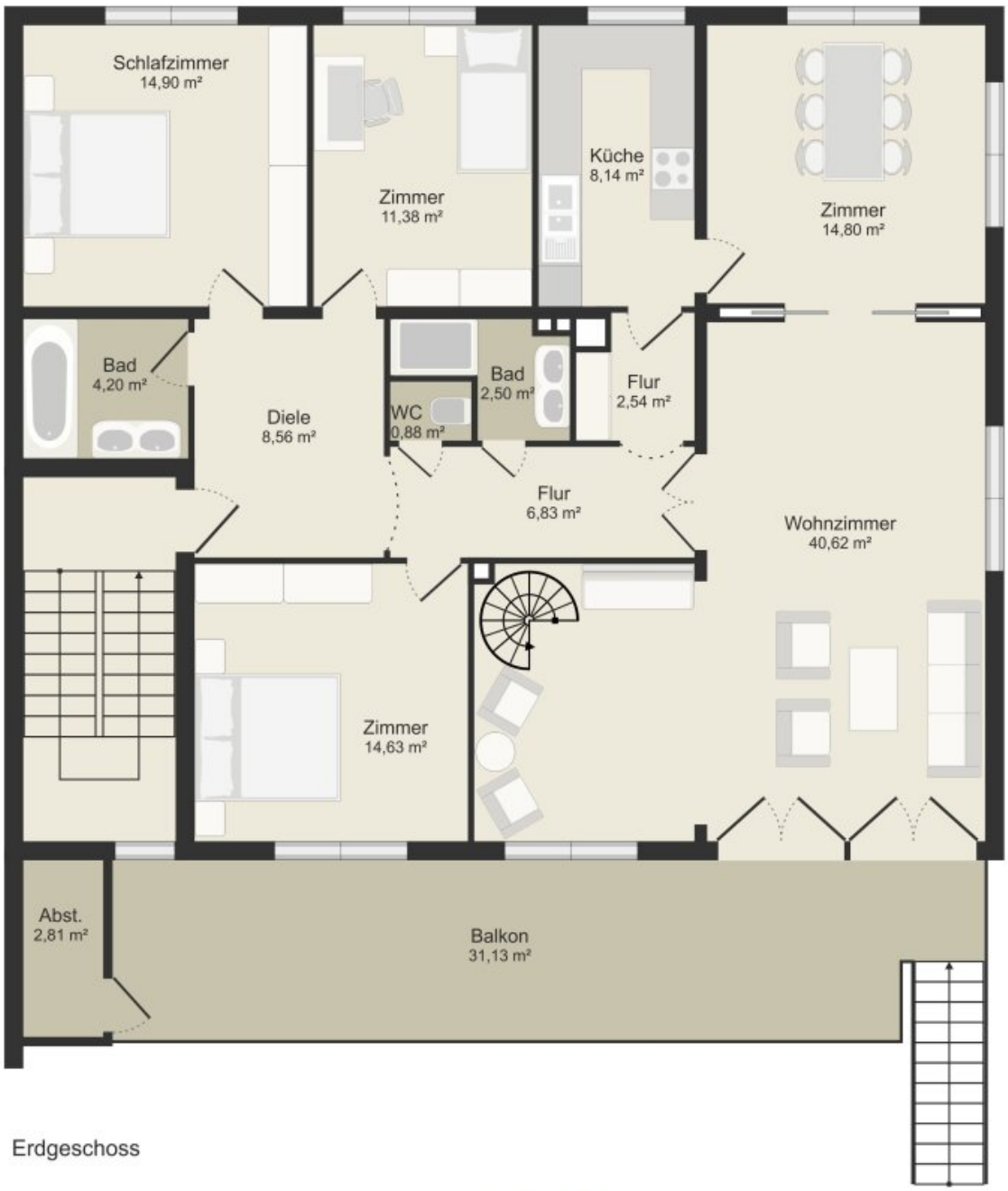

RE/MAX


RE/MAX



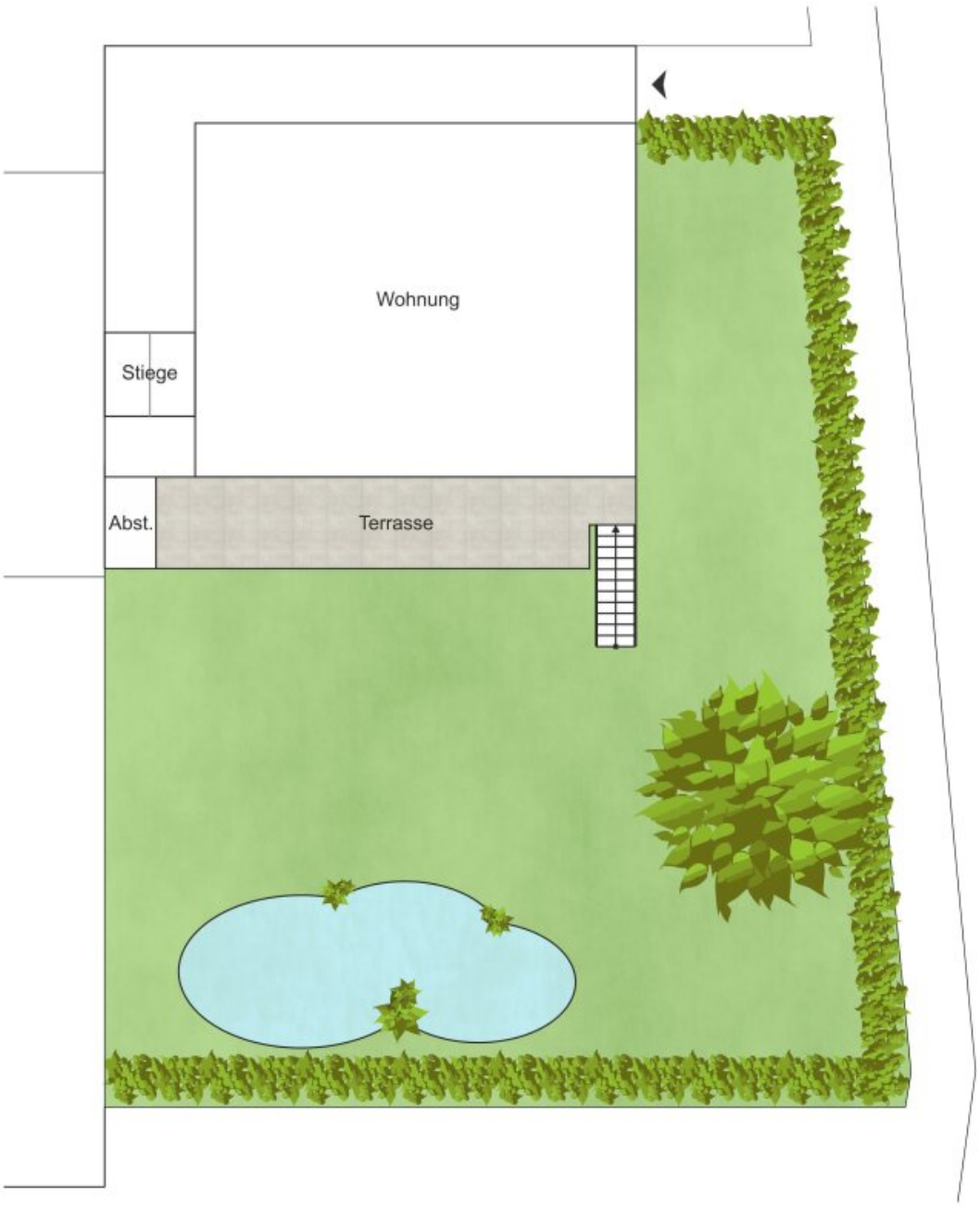






Erdgeschoss

RE/MAX


Wohnung
Stiege
Abst.
Terrasse



Untergeschoss

RE/MAX

Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick

- Ruhige, grüne Lage in der Adolfstorgasse, Ober St. Veit
- Wohnanlage mit drei Häusern auf einem rund 3.979 m² großen Grundstück
- Wohnung im mittleren Haus, ruhig und mit Blick ins Grüne gelegen
- Drei Schlafzimmer, großes Wohnzimmer, separates Esszimmer, Küche und zwei Bäder
- Außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 2,70 m
- Rund 30 m² große Terrasse mit Abstellraum und Treppenabgang in den Garten
- Artenreich angelegter Garten mit Biotop und einer zweiten Terrasse
- Eigener Keller mit Sauna und Duschbereich, vom Wohnzimmer über eine Wendeltreppe erreichbar
- Große Fenster sowie bereits erneuerte Fenster und Terrassentür
- Garagenplatz

Die ausführliche Beschreibung:

Ein großes Wohnzimmer für die gemeinsame Zeit, drei Schlafzimmer als Rückzugsräume und ein Garten direkt vor der Terrasse: Diese Wohnung bietet Platz für das Zusammenleben und für die unterschiedlichen Bedürfnisse einer Familie.

Die Wohnanlage in der Adolfstorgasse wurde um 1976 auf einem rund 3.979 m² großen Grundstück errichtet. Ihre drei Häuser sind terrassenförmig in den Hang gebaut. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss des mittleren Hauses. Hier schaut man aus den Wohnräumen ins Grüne und genießt die Ruhe dieser Lage.

Das große Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier ist Raum für gemeinsame Abende, zum Spielen, Lesen und Zusammensitzen. Die außergewöhnliche Raumhöhe von ca. 2,70 m und die großen Fenster geben dem Raum ein offenes, großzügiges Gefühl. Der Blick in den Garten begleitet den Alltag auch dann, wenn es draußen zu kühl ist, um auf der Terrasse zu sitzen.

Im separaten Esszimmer lässt sich ein eigener Platz für gemeinsame Mahlzeiten einrichten – vom Frühstück vor Schule und Arbeit bis zum Abendessen mit Familie und Freunden. Dazu kommen eine Küche und zwei Bäder. Gerade wenn morgens mehrere Familienmitglieder gleichzeitig das Haus verlassen, sind zwei Bäder eine spürbare Erleichterung.

Die drei Schlafzimmer lassen sich je nach Lebensphase nutzen: als Eltern- und Kinderzimmer, für Gäste oder als Arbeitszimmer. So kann die Raumaufteilung mit den Bedürfnissen der Familie mitwachsen.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die rund 30 m² große Terrasse. Hier ist Platz für einen Esstisch im Freien, für einen Kaffee am Morgen oder einen langen Abend draußen. Im eigenen Abstellraum lassen sich Polster, Gartenzubehör und andere Dinge griffbereit verstauen.

Ein paar Stufen führen hinunter in den liebevoll angelegten Garten. Seine große Pflanzenvielfalt und das Biotop machen ihn besonders. Für Kinder gibt es hier viel zu beobachten und zu entdecken; Erwachsene können die Bepflanzung und ihren Wandel über die Jahreszeiten genießen. Unterhalb der Hauptterrasse befindet sich eine zweite Terrasse mit einem weiteren eigenen Abstellraum.

Der eigene Keller ist direkt mit der Wohnung verbunden. Eine Wendeltreppe führt vom Wohnzimmer hinunter zur Sauna und zum großzügigen Duschbereich – ein eigener Platz, um sich nach einem langen Tag Zeit für sich zu nehmen. Zusätzlich steht eine großzügige Abstellfläche im Allgemeinkeller zur Verfügung, etwa für Dinge, die im Familienalltag gebraucht werden, aber keinen festen Platz in den Wohnräumen haben sollen. Eine großzügige Waschküche runden dieses Paket perfekt ab.

Die Wohnung befindet sich in einem für ihr Alter sehr guten Zustand. Die Fenster und die Terrassentür wurden bereits erneuert. Zur Wohnung gehört außerdem das alleinige Nutzungsrecht an einem Tiefgaragenplatz.

Lage

Die Adolfstorgasse liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Ober St. Veit. Villen, gewachsene Gärten und viel Grün prägen die Nachbarschaft.

Für Familien zählt neben der Ruhe auch, wie gut sich der Alltag organisieren lässt. Schulen und Kindergärten sowie die Einkaufsmöglichkeiten rund um den Wolfrathplatz sind zu Fuß erreichbar. Einkaufen, Kinder bringen oder abholen und danach wieder zu Hause im Garten sein – vieles lässt sich hier innerhalb des Wohnviertels erledigen.

Verkehrsanbindung: Über die Busverbindung am Wolfrathplatz erreicht man die U4-Station Ober St. Veit. Von dort besteht eine direkte Verbindung Richtung Innenstadt.

Zum Energieausweis: Der Heizwärmebedarf der Wohnung beträgt 153 kWh/m²a. Nach den seit **Juli 2026** geltenden Klassengrenzen entspricht das der Energieeffizienzklasse G. Nach der früheren Skala wäre derselbe Wert in Klasse E gefallen. Die Einstufung G beruht somit auch auf den geänderten Klassengrenzen; der Heizwärmebedarf selbst bleibt mit 153 kWh/m²a ausgewiesen. Während früher ein Heizwärmebedarf von über 250 kWh/m² pro Jahr der Klasse G entsprach, beginnt die Klasse G nach der neuen Einteilung bereits bei einem Wert von 120 kW/h/m².

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <4.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap