High-End Fertigteilhaus mit PV-Anlage, Kühlung & Vollkeller / ERSTBEZUG



Hausfront

Objektnummer: 1609/47312

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anatourgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,16 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Keller:	66,11 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Gesamtmiete	3.500,00 €
Kaltmiete (netto)	3.181,82 €
Kaltmiete	3.181,82 €
USt.:	318,18 €

Infos zu Preis:

nach 1,5 Monaten vereinbart 1 BMM - falls zulange dauert

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


RE/MAX

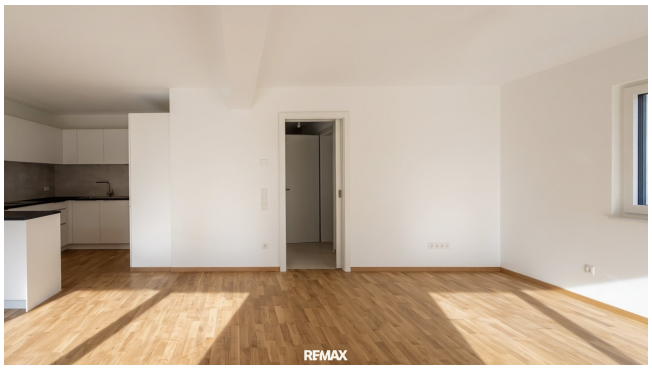

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

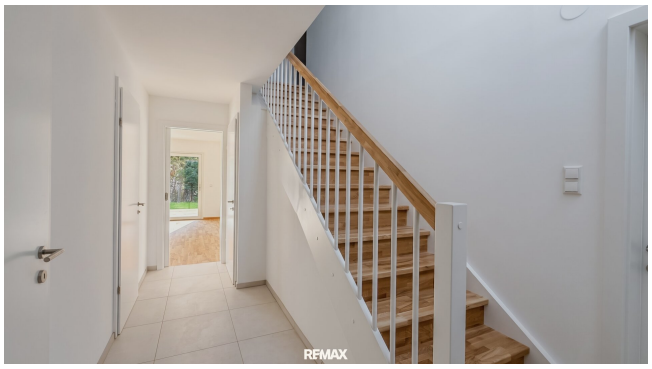

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

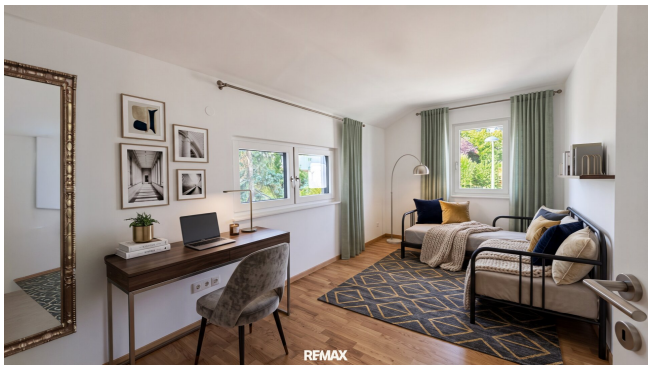

RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
MODERN LIVING | HIGH-END APARTMENT


RE/MAX


RE/MAX

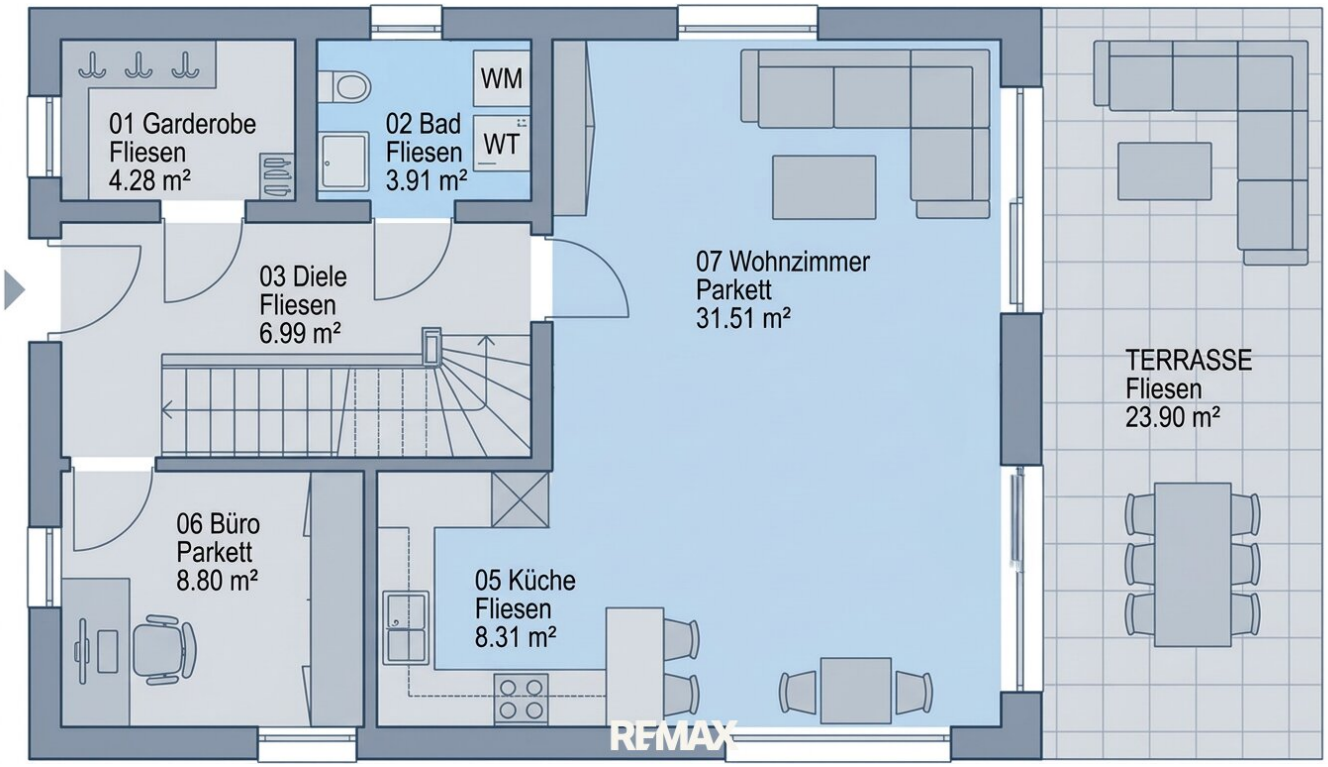

RE/MAX

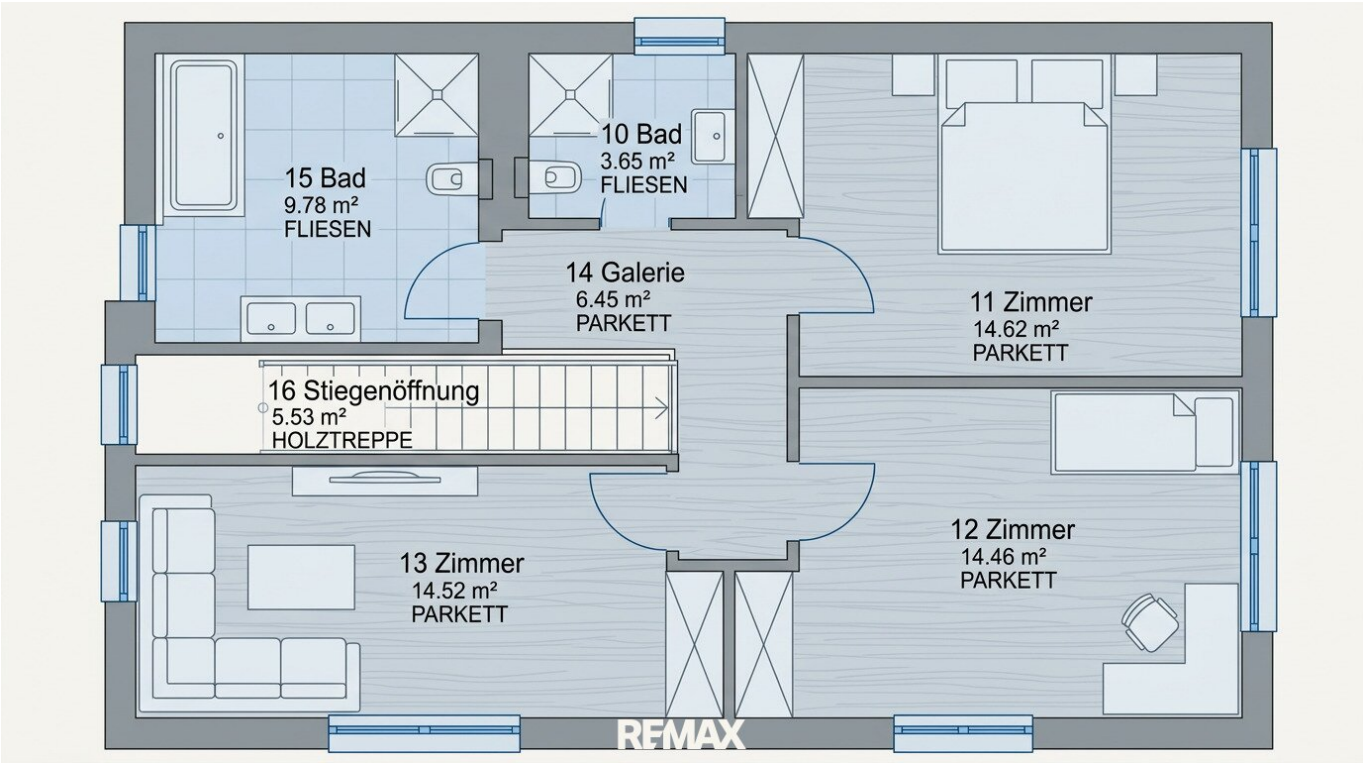

RE/MAX

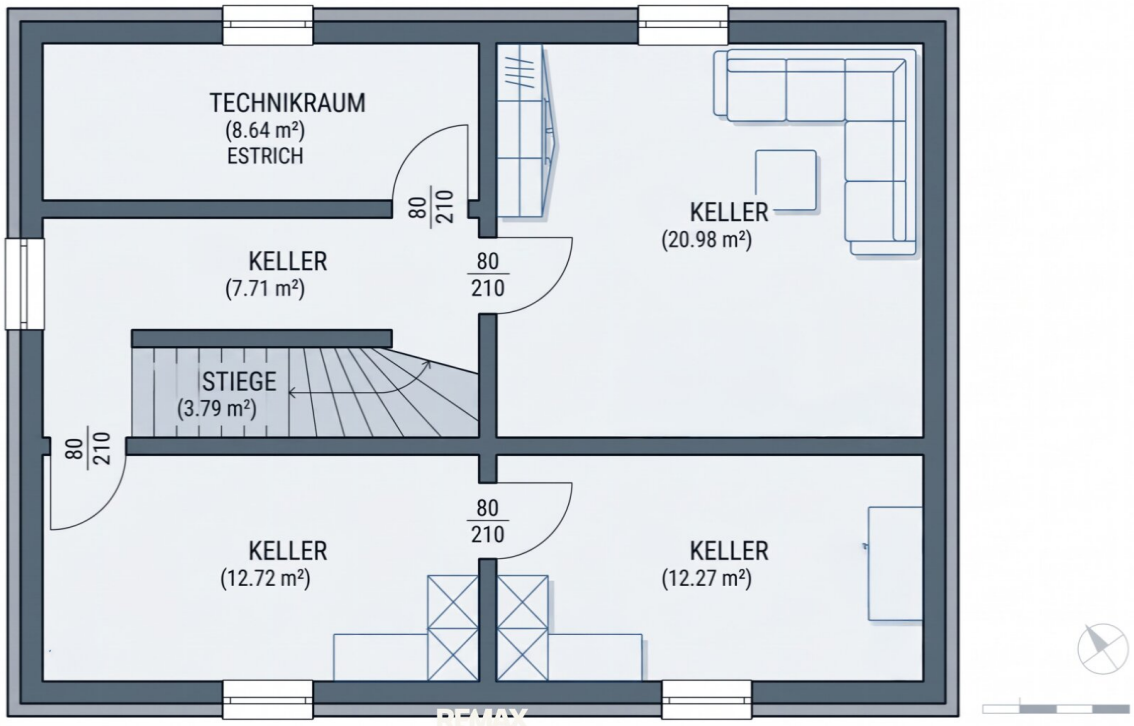

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


01 Garderobe
Fliesen
4.28 m²
02 Bad
Fliesen
3.91 m²
WM
WT
03 Diele
Fliesen
6.99 m²
07 Wohnzimmer
Parkett
31.51 m²
TERRASSE
Fliesen
23.90 m²
06 Büro
Parkett
8.80 m²
05 Küche
Fliesen
8.31 m²
RE/MAX


15 Bad
9.78 m²
FLIESEN
10 Bad
3.65 m²
FLIESEN
14 Galerie
6.45 m²
PARKETT
11 Zimmer
14.62 m²
PARKETT
16 Stiegenöffnung
5.53 m²
HOLZTREPPE
13 Zimmer
14.52 m²
PARKETT
12 Zimmer
14.46 m²
PARKETT
RE/MAX


TECHNIKRAUM
(8.64 m²)
ESTRICH
80
210
KELLER
(20.98 m²)
KELLER
(7.71 m²)
80
210
STIEGE
(3.79 m²)
80
210
80
210
KELLER
(12.72 m²)
KELLER
(12.27 m²)

Objektbeschreibung

Exposé: Erstbezug – Modernes ELK-Fertigteilhaus nahe dem Lainzer Tiergarten

Lage: Nahe Lainzer Tiergarten, 1130 Wien

Objekttyp: Einfamilienhaus (Miete)

Zustand: Erstbezug

Ausstattung: Vollunterkellert, Wärmepumpe, PV-Anlage, Holz-Alu Fenster mit elektronisch gesteuerter Beschattung, Fußbodenheizung zusätzlich mit Kühlung, PKW Abstellplatz

Objektbeschreibung

Dieses neu errichtete ELK-Fertigteilhaus im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing) vereint modernes Wohnen, maximale Energieeffizienz und die unmittelbare Nähe zur Natur. Der Erstbezug garantiert höchsten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattungsdetails auf allen Ebenen – inklusive eines großzügigen Kellers.

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss:

- **Offener Wohn- und Essbereich:** Lichtdurchflutete Wohnküche mit neu eingerichteter, moderner Einbauküche.
- **Arbeitszimmer:** Ideal als Homeoffice oder Ruhebereich.
- **Abstellraum / Garderobe:** Viel Stauraum direkt im Eingangsbereich.
- **Gäste WC und Wirtschaftsraum:** Praktischer Wirtschaftsraum und Gästetoilette mit hochwertiger Armatur, Toilette und Waschmaschinenanschluss.

Obergeschoss (OG):

- **3 Schlafzimmer:** Jeweils ca. 14,5 m² groß und optimal geschnitten.
- **Großes Hauptbadezimmer:** Luxuriös ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.
- **Zweites Badezimmer:** Ein weiteres vollwertiges Bad mit Dusche und WC.

Untergeschoss / Keller:

- **Vollunterkellert:** Das Haus ist komplett unterkellert und bietet reichlich Platz.
- **Technikraum:** Unterbringung der modernen Haustechnik.
- **Vielseitige Nutzung:** Großzügiger Bereich für viel Stauraum sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Spielzimmer.

Technische Highlights & Energiewerte:

- **Klima & Heizung:** Energieeffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie **integrierter Kühlfunktion** für heiße Sommertage.
- **Stromversorgung:** Photovoltaik-Anlage mit Gemeinschaftsstromanlage zur nachhaltigen Senkung der Energiekosten.
- **Fenster & Sonnenschutz:** Hochwertige Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz für optimale Temperaturregulierung.

Infrastruktur & Umgebung

Kindergärten:

- Kindergärten der St. Nikolausstiftung (z. B. Kindergarten Lainz)
- Private und städtische Kindergärten in Speising, Lainz und Mauer (u. a. Montessoripädagogik & Bewegungskindergärten)

Schulen:

- Volksschule Speising & Volksschule Mauer
- Gymnasium / AHS Fichtnergasse & Wenzgasse
- Dominikanerinnen (Private Volksschule, Mittelschule und Gymnasium)

Spitäler & medizinische Versorgung:

- **Klinik Hietzing** (ehem. Krankenhaus Lainz)
- **Orthopädisches Spital Speising**
- **Neurologisches Zentrum Rosenhügel**
- Zahlreiche Fachärzte, Hausärzte und Apotheken im direkten Umkreis

Freizeit & Aktivität:

- **Lainzer Tiergarten & Hermesvilla:** Direkt vor der Haustür für Wandern, Laufen und Tierbeobachtungen.
- **Sport:** Nahegelegene Tennisanlagen, Mountainbike-Routen im Wienerwald und der Hörndlwald.
- **Gastronomie:** Die traditionsreiche **Heurigengegend** in Mauer und Speising lädt zu gemütlichen Abenden mit regionaler Küche ein.

Verkehrsanbindungen

Öffentlicher Verkehr (ÖPNV):

- **Buslinien:** 56B (direkt Richtung Lainzer Tor / U4 Hietzing), 56A, 60A
- **Straßenbahn:** Linie 60 (Verbindung zwischen Rodaun, Speising und Westbahnhof/U6) sowie Linie 62
- **U-Bahn:** Line U4 (Station Hietzing oder Hütteldorf) über Bus/Straßenbahn rasch erreichbar
- **S-Bahn & Regionalbahn:** Bahnhof Speising und Bahnhof Hütteldorf (S45, S80, CJX)

Verkehrsanbindungen mit dem PKW:

- Zügige Anbindung an die **Westeinfahrt** (B1) Richtung Innenstadt oder Westautobahn (A1)
- Rasche Erreichbarkeit der **Außenringautobahn (A21)** über die Altmannsdorfer Straße oder Breitenfurter Straße

Konditionen & Finanzielles

- **Monatliche Miete (Hauptmietzins + BK):** *€ 3.500,-*
- **Heizung/Strom:** *Extra zu bezahlen*
- **Kaution:** *3 Bruttomonatsmieten*
- **Mietdauer:** Befristet auf **5 Jahre** (mit Option auf Verlängerung)

RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Hinweise für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es und gemäß § 17 s Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie gehen bezüglich der Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin einseitig nur für den Vermieter tätig.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap