

**STIL HAT EIN ZUHAUSE. UND EINEN GARTEN. |
EXKLUSIVES 4-ZIMMER-WOHNEN IN OBER ST. VEIT |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26456

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,65 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	76,67 m ²
Keller:	4,49 m ²
Heizwärmebedarf:	A 31,50 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

GRUNDRISS

Top 1 | Gartengeschoss | 4 Zimmer



Alles aus einem Hand.



LEGENDE

- Wohn- und Schlafräume
- Vorraum / Erschließung
- Bad / WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

PLANBASIS

Kaufvertragsbeilage, Seiten 32-33

Top 1 - Gartengeschoss

Raumdetails nach aktuellen Angaben.

Möblierung und Materialien illustrativ.

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.

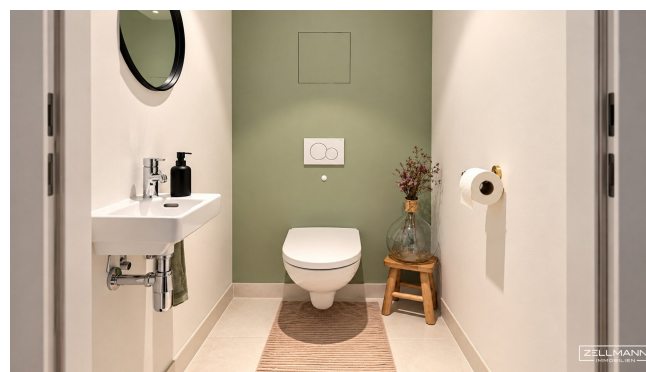
Schematisch – nicht maßstäblich.

ZELLMANN IMMOBILIEN

IMMOBILIEN
VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.













GRUNDRISS

Top 1 | Gartengeschoss | 4 Zimmer



Alles aus einem Hand.



LEGENDE

- Wohn- und Schlafräume
- Vorraum / Erschließung
- Bad / WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

PLANBASIS

Kaufvertragsbeilage, Seiten 32-33
 Top 1 - Gartengeschoss
 Raumdetails nach aktuellen Angaben.
 Möblierung und Materialien illustrativ.

Grafisch neu erstellte
 Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

EXKLUSIVE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG – DESIGNWOHNEN MIT PRIVATEM GRÜN IN OBER ST. VEIT

Vier hervorragend nutzbare Zimmer, eine stimmige Innenarchitektur und der unmittelbare Übergang ins Grüne prägen diese **außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Gartenwohnung direkt am Lainzer Tiergarten**. Helle Holzoberflächen, zurückhaltende Farben und sorgfältig geplante Lichtakzente schaffen eine elegante, zugleich angenehm wohnliche Atmosphäre.

Rund **98,65 m² Wohnfläche mit einem offenen Wohn-/Essbereich und drei weiteren separaten Zimmern** verbinden sich mit einer großzügigen Terrasse und einem **sehr ruhigen, blickgeschützten Eigengarten**. Die privaten Freiflächen umfassen gemeinsam rund 110,5 m² und erweitern den Wohnbereich um einen geschützten Rückzugsort im Grünen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Ober St. Veit in Wien-Hietzing, direkt am Lainzer Tiergarten
- **Wohnfläche:** ca. 98,65 m² auf einer gartenseitig ebenerdigen Wohnebene
- **4 Zimmer:** großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer und ein weiteres Zimmer, derzeit als Ankleide genutzt
- **Private Außenflächen:** ca. 33,86 m² Terrasse und ca. 76,67 m² sehr ruhiger, blickgeschützter Eigengarten
- **Küche und Wohnambiente:** Designküche mit Küchenhalbinsel, Einbau-Weinkühler, Parkett und stimmige Lichtgestaltung
- **Maßeinbauschränke:** moderne, hochwertige Einbauten mit matten Oberflächen in Abstellraum, Schlafzimmer und Vorraum
- **Sanitär:** zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC

- **Komfort:** Fernwärmeversorgung, Klimaanlage und großzügige Verglasungen zum Garten
- **Zubehör:** Garagenstellplatz Nr. 14 und Einlagerungsraum mit ca. 4,49 m²
- **Energieausweis:** HWBRef,SK 31,5 kWh/m²a (A); EEBSK 71,0 kWh/m²a (A)

WOHNEN MIT ARCHITEKTUR UND ATMOSPHERE

Das offene Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fenster- und Türelemente öffnen den Raum zur Terrasse und schaffen eine reizvolle Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der helle Parkettboden und die abgestimmte Lichtgestaltung unterstreichen die wohnliche Atmosphäre. Essplatz und Wohnbereich gehen fließend ineinander über, ohne ihre Eigenständigkeit zu verlieren.

Die angrenzende **maßgefertigte Designküche** ist bewusst in das Wohnkonzept integriert. Matt gehaltene Fronten, elegante dunkle Arbeitsflächen und eine gerundete Küchenhalbinsel verleihen ihr einen eigenständigen Charakter. Das flächenbündige Kochfeld mit integriertem Abzug, der Einbau-Weinkühler und die dezent inszenierte Beleuchtung unterstreichen den hohen Ausstattungsanspruch.

VIER ZIMMER – KLARE RAUMSTRUKTUR, VIELSEITIGE WOHNMÖGLICHKEITEN

Die Wohnung überzeugt mit einem **echten 4-Zimmer-Grundriss**: Neben dem offenen Wohn- und Essbereich stehen drei weitere, separat begehbare Zimmer zur Verfügung. Damit bietet das Raumkonzept vielfältige Möglichkeiten für großzügiges Wohnen, Familienleben und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

- **Zimmer 1 – Wohn- und Esszimmer:** Großzügiger Lebensmittelpunkt mit offener Designküche und direktem Übergang auf die Terrasse.
- **Zimmer 2 – Schlafzimmer:** Ruhig zum Garten orientiert und mit direktem Terrassenzugang.
- **Zimmer 3 – Arbeits- und Gästezimmer:** Eigenständiger Raum, derzeit als Homeoffice und Gästezimmer gestaltet, ebenfalls mit direktem Terrassenzugang.

- **Zimmer 4 – Ankleide / flexibel nutzbarer Raum:** Weiteres separates Zimmer, aktuell mit großzügigen Einbauschränken als Ankleide eingerichtet.

Der geräumige Eingangsbereich verbindet die Wohnbereiche und sorgt für ein angenehmes Ankommen. Für täglichen Komfort stehen **zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer** mit modernen Waschtisch- und Duschlösungen sowie ein zusätzliches, separates Gäste-WC mit Handwaschbecken zur Verfügung.

HOCHWERTIGE MASSEINBAUTEN UND MODERNE HAUSTECHNIK

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die **modernen, hochwertigen Maßeinbauschränke mit matten Oberflächen in Abstellraum, Schlafzimmer und Vorraum**. Ihre klare Gestaltung fügt sich harmonisch in die Innenarchitektur ein. Die passgenauen Einbauten schaffen großzügigen Stauraum und unterstützen ein aufgeräumtes, ruhiges Wohnbild.

Großformatige Verglasungen sowie hochwertige Parkett- und Fliesenoberflächen ergänzen das stimmige Erscheinungsbild. Indirekte Lichtbänder und ausgewählte Leuchten setzen angenehme Akzente. Ein installiertes Klimagerät ergänzt den Wohnkomfort in der warmen Jahreszeit.

Das Wohngebäude wird über **Fernwärme** versorgt. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist in der Gebäudetechnik berücksichtigt. Die zeitgemäße Bauweise und die sehr guten Energiekennwerte runden das technische Gesamtkonzept ab.

SEHR RUHIG UND BLICKGESCHÜTZT – DIE PRIVATE GARTENWELT

Der **sehr ruhige, blickgeschützte Eigengarten** zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Wohnung. Dichte, eingewachsene Bepflanzung bildet einen grünen Rahmen und schafft eine angenehm geschützte Atmosphäre. Die gepflegte Rasenfläche ergänzt die Terrasse zu einem privaten Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen.

Die großzügig gepflasterte Terrasse bietet Raum für einen Essplatz im Freien und gemütliche Sitzmöglichkeiten. Teilweise überdachte Zonen und ein installierter Terrassen-Heizstrahler erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Ob Frühstück im Freien, entspanntes Lesen oder ein gemeinsamer Abend auf der Terrasse: **Ruhe, Privatsphäre und der unmittelbare Naturbezug** prägen das Wohnen im eigenen Garten.

GARAGENPLATZ, EINLAGERUNGSRAUM UND LAUFENDE KOSTEN

Zur Wohnung gehören ein **eigener Kfz-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage** sowie ein Einlagerungsraum mit ca. 4,49 m². Die Wohnhausanlage verfügt über einen Lift.

Die monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt mit Stand Jänner 2026 **EUR 399,05**. Darin enthalten sind allgemeine Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer von EUR 299,15 sowie die Rücklagendotierung von EUR 99,90. Eine gesonderte Garagenvorschreibung und verbrauchsabhängige Energie- beziehungsweise Heizkosten sind in diesem Wohnungsbetrag nicht ausgewiesen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Für das Wohngebäude liegt ein Energieausweis vom 22. August 2026 vor. Der spezifische Referenz-Heizwärmebedarf beträgt **HWBRef,SK 31,5 kWh/m²a (Klasse A)**; der Endenergiebedarf beträgt **EEBSK 71,0 kWh/m²a (Klasse A)**. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude unter normierten Berechnungsbedingungen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – DIREKT AM LAINZER TIERGARTEN

Die Wohnung befindet sich in **Ober St. Veit, direkt am Lainzer Tiergarten**. Diese besondere Lage verbindet den Naturbezug am grünen Rand Hietzings mit den Annehmlichkeiten eines gewachsenen Wiener Wohnviertels. Begrünte Wohnstraßen und der zurückhaltende Charakter des Umfelds prägen die Wohnqualität.

Im Bereich der Hietzinger Hauptstraße und rund um den Wolfrathplatz befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind im Stadtteil vorhanden. So lässt sich das Wohnen im Grünen gut mit den Anforderungen des Alltags verbinden.

Die öffentliche Anbindung erfolgt unter anderem über die **Buslinie 53A mit einer Haltestelle im Nahbereich** sowie die Linien 54A und 54B im Umfeld von Ober St. Veit. Über die Station **Ober St. Veit der U-Bahn-Linie U4** besteht eine direkte Verbindung in Richtung Hietzing, Karlsplatz und Innenstadt. Auch der Bahnhof Hütteldorf ist über das Busnetz erreichbar.

Der **Lainzer Tiergarten**, der Hörndlwald und die Grünräume des Wienerwaldes bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Bewegung und Erholung. Die Kombination aus dieser naturnahen Lage, dem privaten Garten und der Infrastruktur Ober St. Veits verleiht dem Wohnstandort seinen besonderen Reiz.

UNSER RESÜMEE

Vier vielseitig nutzbare Zimmer, hochwertige Innenarchitektur und ein sehr ruhiger, blickgeschützter Garten direkt am Lainzer Tiergarten: Diese Wohnung verbindet durchdachten Wohnkomfort mit einem geschützten Rückzugsort im Grünen – in einer der

besonders geschätzten Wohnlagen Hietzings.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und 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): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap