

**Grün vor dem Fenster, Platz zum Leben – Ihr neues
Zuhause in Hetzendorf! | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26532

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,92 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,90 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.050,00 €
Kaltmiete (netto)	826,40 €
Kaltmiete	1.029,67 €
Betriebskosten:	203,27 €
USt.:	20,33 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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





TOP 3

STIEGE 3

Erdgeschoss

2-Zimmer-Wohnung
mit separater Küche



RAUMAUFTEILUNG

-  Wohnzimmer
-  Schlafzimmer
-  Küche
-  Vorraum
-  Bad
-  Abstellraum
-  WC

PLANBASIS

Vom Auftraggeber zur Verfügung
gestellter Grundriss, Stiege 3, Top 3.

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung -
nicht maßstabsgetreu.
Möblierung: Einrichtungsvorschlag.



Alles aus einer Hand.

VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT



Objektbeschreibung

Zwei Zimmer mit Grünblick und separater Küche in Hetzendorf

Bäume vor den Fenstern, Parkettböden und eine klare Trennung der Wohnbereiche: Diese **Zweizimmerwohnung mit ca. 65,9 m² Wohnfläche** bietet ein angenehmes Zuhause im Erdgeschoss. Das großzügige Wohnzimmer, ein eigener Schlafraum und die separate Küche schaffen Platz für unterschiedliche Bedürfnisse im Alltag.

Die Wohnung eignet sich besonders für Einzelpersonen oder Paare, die getrennt begehbare Zimmer und praktische Stauraumlösungen schätzen. Ein Abstellraum und ein zugeordnetes Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 65,9 m²
- **Raumaufteilung:** zwei getrennt begehbare Zimmer und separate Küche
- **Badezimmer:** Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank und Waschmaschinenanschluss
- **WC:** ein separates WC
- **Stauraum:** Abstellraum und großzügiger Einbauschränk
- **Kellerabteil:** ca. 4,9 m² zusätzlich
- **Wohngefühl:** Parkettböden und Blick auf den umliegenden Baumbestand

Wohnen und Schlafen mit klarer Raumaufteilung

Das **ca. 23,3 m² große Wohnzimmer** bietet Platz für einen Wohnbereich und einen Esstisch. Die breite Fensterfront öffnet den Blick auf Bäume und die benachbarte Bebauung. Im ca. 15,1

m² großen Schlafzimmer lässt sich ein eigener Rückzugsbereich einrichten.

Beide Zimmer sowie die Küche sind vom Vorraum aus getrennt zugänglich. Auch Badezimmer, WC und Abstellraum werden über den Vorraumbereich erschlossen. So bleibt die Nutzung der einzelnen Räume voneinander unabhängig.

Eingerichtete Küche und praktischer Stauraum

Die separate Küche ist mit Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle und einer **Kühl-Gefrierkombination** ausgestattet. Arbeitsflächen und Schränke auf beiden Seiten nutzen den Raum gut aus. Helle Fronten und Arbeitsflächen in Holzoptik geben der Küche eine freundliche Wirkung.

Im Badezimmer stehen eine Badewanne mit Duschmodöglichkeit, ein Waschtisch mit Unterschrank, ein Spiegelschrank und ein **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Das WC befindet sich in einem eigenen Raum. Der vorhandene Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum; das separate Kellerabteil schafft Platz für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.

Energieausweis

Für diese Wohnung liegt derzeit kein zuordenbarer Energieausweis vor.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **Hetzendorf im 12. Wiener Gemeindebezirk**. Direkt gegenüber liegt ein öffentlicher Park mit Kinderspielplatz, Liegewiese und Rodelhügel. Der Grünstreifen unmittelbar vor den Wohnungsfenstern wird nicht als nutzbare Gartenfläche angeboten.

Für die täglichen Einkäufe stehen unter anderem Supermärkte in der Hervicusgasse und an der Rosenhügelstraße zur Verfügung. Eine Apotheke in der Münchenstraße ergänzt die Nahversorgung. Kindergärten in der Endergasse und am Marschallplatz, die öffentliche Volksschule Rohrwassergasse im Bereich des Marschallplatzes sowie die Sportmittelschule Hetzendorf befinden sich im nahen Umfeld.

Die Haltestellen der **Straßenbahnlinie 62 und der Buslinien 58B und 63A** liegen in rund 200 bis 300 Metern Entfernung. Die nächstgelegenen Verbindungen bieten die Linien 58B und 62. Die Schnellbahnstation Hetzendorf ist über einen Fußweg von etwa 950 Metern erreichbar und erweitert die Anbindung innerhalb Wiens und ins Umland.

Das Schloss Hetzendorf und das Hietzinger Bad liegen jeweils rund zehn Gehminuten entfernt; das Bad ist derzeit vorübergehend geschlossen. Das Union-Sportcenter in der Hervicusgasse ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Sport und Bewegung.

Auch die Nähe zu Schönbrunn mit seinem weitläufigen Schlosspark, zum ORF-Zentrum am Königberg und zur Klinik Hietzing zeichnet die Lage aus.

Unser Resümee

Eine gut aufgeteilte Zweizimmerwohnung mit separater Küche, angenehmen Raumgrößen und zusätzlichem Stauraum – passend für alle, die in Hetzendorf ein Zuhause mit Grünblick 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](#)

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.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap