

Platz für mehr – Terrassen-Maisonette mit Weitblick & 4-Zimmer-Potenzial | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26554

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,32 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	152,89 €
USt.:	15,29 €
Infos zu Preis:	

Anfang/Mitte August auf 550k

Provisionsangabe:

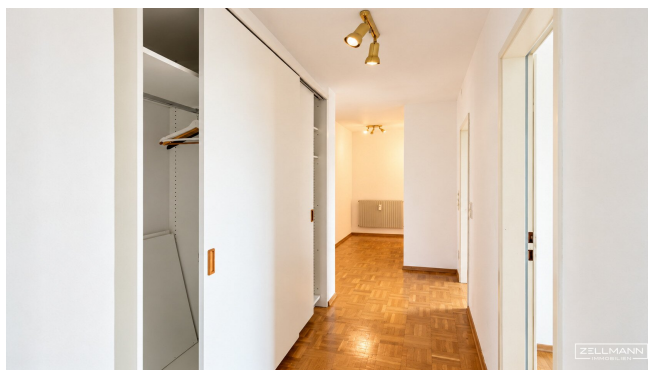
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



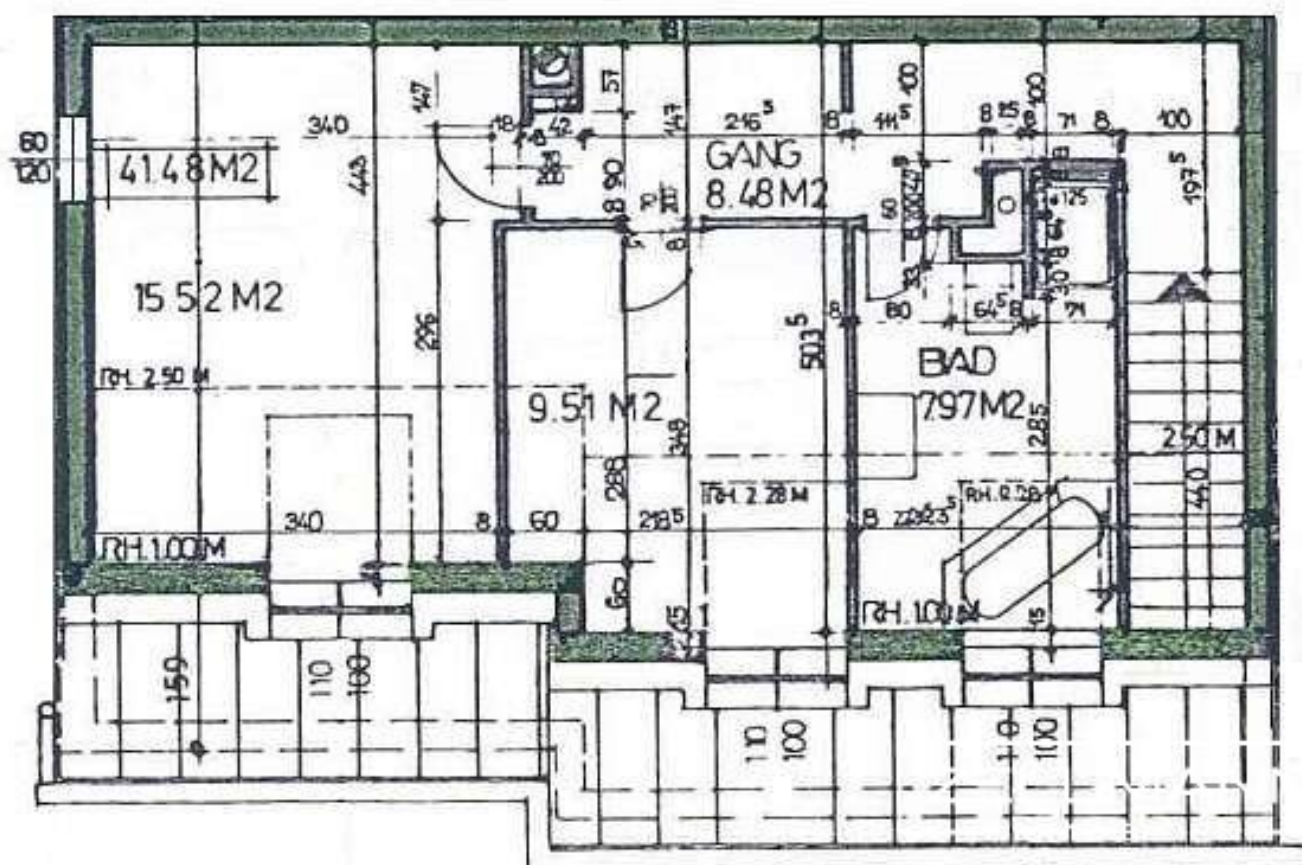


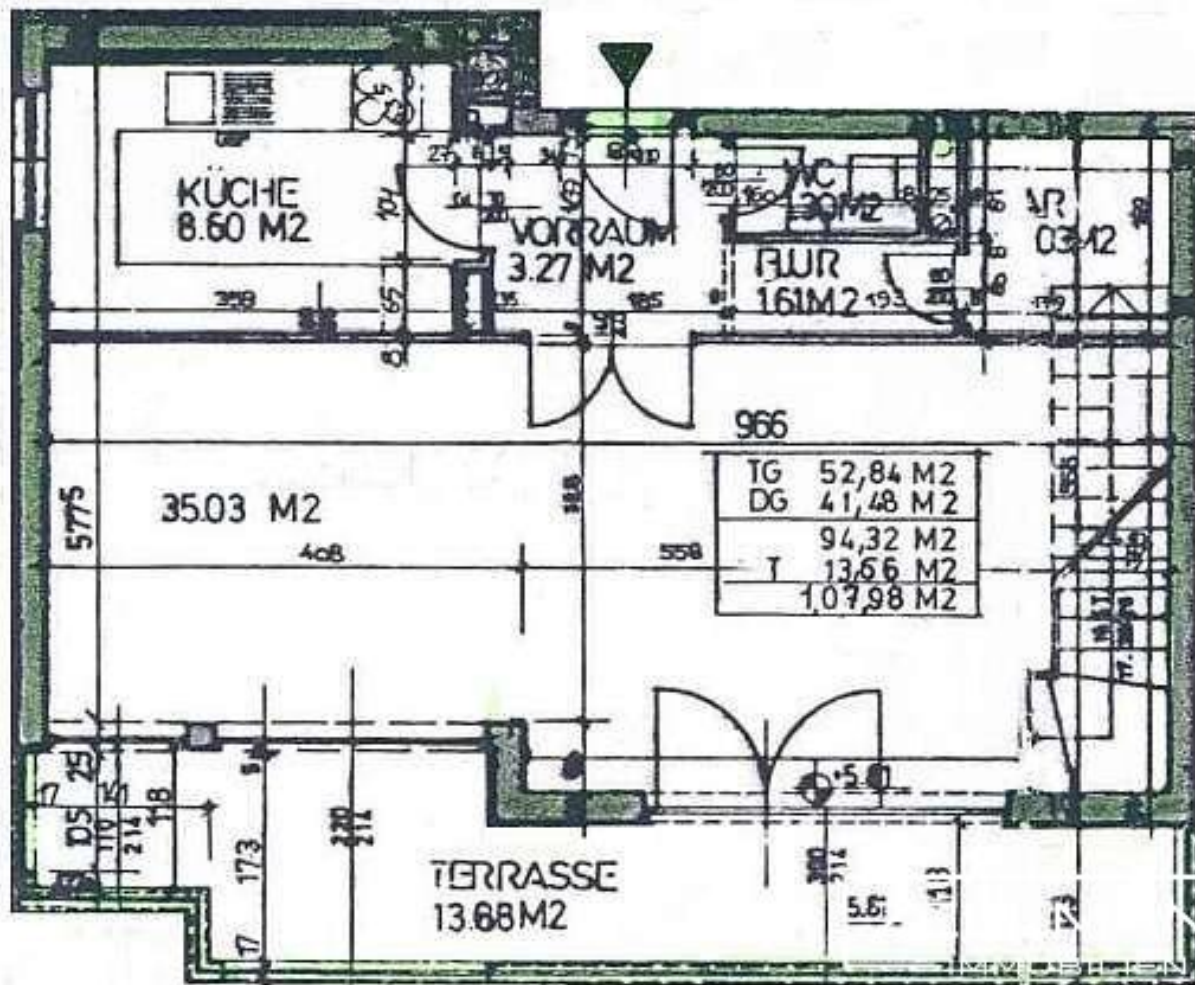












Objektbeschreibung

Raum für mehr – Terrassen-Maisonette mit Weitblick und Vierzimmer-Potenzial

Großzügig wohnen, den Blick ins Grüne genießen und bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer gewinnen: Diese helle Maisonette in Hietzing verbindet ein offenes Wohngefühl mit einer Raumaufteilung, die sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt. Zwei Wohnebenen, eine private Terrasse und der schöne Ausblick über die Dächer und Baumkronen der Umgebung schaffen ein Zuhause mit eigenständigem Charakter.

Auf rund **94,32 m² Wohnfläche** stehen derzeit drei Zimmer zur Verfügung. Der besonders großzügige Wohn- und Essbereich eröffnet die Möglichkeit, durch eine einfache Teilung eine **Vierzimmerwohnung** zu schaffen. Die rund **13,66 m² große Terrasse**, ein eigener Garagenstellplatz und ein bemerkenswertes Zusatzangebot an Stauraum ergänzen das Wohnkonzept: Neben dem Kellerabteil steht hinter der Garage ein sehr großer weiterer Abstellraum zur Verfügung.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 94,32 m² auf zwei Ebenen
- **Zimmer:** derzeit 3 Zimmer; einfache Umgestaltung zu 4 Zimmern durch Teilung des Wohnbereichs möglich
- **Wohn- und Essbereich:** rund 35 m² mit großzügigen Fensterflächen und Terrassenzugang
- **Terrasse:** ca. 13,66 m² mit Grün- und Weitblick
- **Küche:** separate Einbauküche mit Tageslicht
- **Sanitärräume:** Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und WC; zusätzliches Gäste-WC
- **Garagenstellplatz:** vorhanden, ca. 11,87 m²

- **Kellerabteil:** ca. 5 m²
- **Zusätzlicher Stauraum:** sehr großer weiterer Abstellraum hinter der Garage sowie Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung

Großzügigkeit, die man sofort spürt

Der rund 35 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die breite Fensterfront, der warme Charakter des Parkettbodens und der direkte Bezug zur Terrasse geben diesem Raum seine besondere Qualität. Hier finden ein großzügiger Esstisch, eine gemütliche Sofalandschaft und persönliche Lieblingsstücke ihren Platz.

Die offene Gestaltung lässt unterschiedliche Wohnbereiche entstehen, ohne das Gefühl von Weite zu verlieren. Eine Holzterrasse verbindet den Lebensmittelpunkt auf der unteren Ebene mit den privaten Räumen im Dachgeschoss. So entsteht die für eine Maisonette typische **Trennung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und persönlichem Rückzug.**

Heute drei Zimmer. Bei Bedarf ganz einfach vier.

Ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnung ist ihre **einfache Anpassungsmöglichkeit an einen höheren Raumbedarf.** Der weitläufige Wohn- und Essbereich lässt sich in zwei Räume teilen. Damit kann aus der bestehenden Drei-Zimmer-Maisonette eine Vierzimmerwohnung werden.

Ein zusätzliches Kinderzimmer, ein eigener Arbeitsraum oder ein separates Gästezimmer: Die mögliche Abtrennung eröffnet neue Nutzungen, während ein Wohnbereich erhalten bleibt. Die vorhandenen Fensterflächen und die bereits separat angelegte Küche bieten dafür eine gute räumliche Ausgangsbasis. Die konkrete Position der Trennwand und die Türanordnung werden im Zuge der Umbauplanung festgelegt.

Damit müssen Sie sich nicht schon heute auf eine einzige Wohnform festlegen. Sie können die aktuelle Großzügigkeit genießen oder das Raumangebot an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen. **Besonders für Familien und für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice ist diese Vierzimmer-Option ein entscheidender Mehrwert.**

Die Terrasse – Freiraum mit einer schönen Perspektive

Direkt vor dem Wohnbereich liegt die rund 13,66 m² große Terrasse. Sie begleitet die Fensterfront und erweitert das Wohnen um einen privaten Platz unter freiem Himmel. Ein kleiner Essplatz, ausgewählte Pflanzen und eine gemütliche Sitzgelegenheit lassen hier einen

persönlichen Lieblingsort entstehen.

Der Blick führt über die umliegenden Dächer und Baumkronen bis zu den bewaldeten Höhen am Horizont. Gerade diese Verbindung aus **Licht, Grünblick und Weite** macht die Freifläche besonders reizvoll – für die Pause zwischendurch ebenso wie für einen entspannten Abend zu Hause.

Eine eigene Ebene für Ruhe und Rückzug

Im Dachgeschoss befinden sich zwei getrennt begehbare Zimmer. Das größere eignet sich als Schlafzimmer, während das zweite als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann. Fenster mit Blick in die Umgebung und die charakteristischen Dachschrägen schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Das großzügige **Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche** ergänzt diese Ebene. Ein Waschtisch und ein WC vervollständigen die Ausstattung. Das große Fenster bringt natürliches Licht in den Raum und ermöglicht die direkte Belüftung.

Ein Einbauschränk im Gang bietet zusätzlichen Stauraum. Das separate Gäste-WC auf der unteren Wohnebene sorgt dafür, dass der private Bereich auch bei Besuch angenehm vom übrigen Wohnalltag getrennt bleibt.

Separate Küche mit Platz zum Arbeiten

Die Küche ist als eigenständiger Raum angelegt und verfügt über ein Fenster. Die vorhandene Einbauküche nutzt die Fläche mit Arbeitsplatten sowie Ober- und Unterschränken gut aus. Kochen und Vorbereiten bleiben damit vom Wohn- und Essbereich getrennt – ein praktischer Vorteil im Alltag und ebenso bei der möglichen Umgestaltung zur Vierzimmerwohnung.

Die Wohnung verbindet einen gepflegten Gesamtcharakter mit einer teilweise zeittypischen Ausstattung. Damit bietet sie Raum für persönliche Einrichtungsideen und individuelle Modernisierungen, ohne ihren besonderen Maisonnettecharakter zu verlieren.

Nicht nur ein Keller – ein besonderes Plus an Stauraum

Zum Angebot gehören ein eigener Garagenstellplatz und ein rund 5 m² großes Kellerabteil. Darüber hinaus steht **hinter der Garage ein sehr großer zusätzlicher Abstellraum** zur Verfügung.

Dieser weitere Raum kommt **ausdrücklich zum Kellerabteil hinzu** und erweitert die Abstellmöglichkeiten wesentlich. Reisegepäck, saisonale Gegenstände, Sportausrüstung oder Dinge, die nicht täglich benötigt werden, müssen damit nicht wertvolle Fläche innerhalb der Wohnung beanspruchen.

Gemeinsam mit dem Abstellraum und den vorhandenen Einbauten innerhalb der Wohnung entsteht ein durchdachtes Stauraumangebot. Gerade bei einer Nutzung als Familienwohnung oder mit zusätzlichem Arbeitszimmer ist dieser Platz außerhalb der eigentlichen Wohnräume besonders wertvoll. Der Garagenstellplatz ergänzt das Angebot um die Möglichkeit, das Fahrzeug witterungsgeschützt abzustellen.

Das Wohnhaus – übersichtlich und klar einzuordnen

Die Wohnung befindet sich in einem 1990 errichteten Wohnhaus und erstreckt sich vom zweiten Stock in das Dachgeschoss. **Ein Lift ist nicht vorhanden.** Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen zentral über eine Gasheizung. Der vorliegende Energieausweis ist bis zum 17. Mai 2033 gültig.

Hietzing-Speising – grün wohnen, den Alltag gut organisieren

Die Lage im Hietzinger Bezirksteil Speising verbindet ein grün geprägtes Wohnumfeld mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die umliegenden Wohnhäuser, die gewachsenen Baumbestände und die offene Aussicht prägen den Charakter dieses Standorts.

Öffentliche Verkehrsmittel: Die vorliegende Infrastrukturübersicht weist eine Bushaltestelle in rund 150 Metern und eine Straßenbahnhaltestelle in rund 600 Metern Entfernung aus. Damit stehen neben dem eigenen Garagenstellplatz auch öffentliche Verkehrsangebote im Umfeld zur Verfügung.

Nahversorgung und Alltag: Ein Supermarkt ist mit rund 625 Metern, eine Bäckerei mit rund 700 Metern und eine Apotheke mit rund 775 Metern ausgewiesen. Schule und Kindergarten liegen laut derselben Übersicht in rund 425 beziehungsweise 650 Metern Entfernung. Auch ärztliche Versorgung, Bank und Post sind im näheren Umfeld angeführt. Die genannten Entfernungen verstehen sich als Luftlinie.

Für die kleine Auszeit im Alltag bietet bereits die eigene Terrasse einen besonderen Rückzugsort. Der Blick ins Grüne und die erhöhte Wohnlage geben dem Zuhause eine Qualität, die sich nicht allein in Quadratmetern ausdrückt: **Raum zum Durchatmen, ohne auf die Infrastruktur der Stadt zu verzichten.**

Unser Resümee

Diese Maisonette überzeugt nicht nur durch ihre Terrasse, den schönen Ausblick und das helle Wohnen auf zwei Ebenen. Ihr besonderer Mehrwert liegt in der Kombination aus **flexibel nutzbarer Wohnfläche und großzügigem zusätzlichem Stauraum.**

Die einfache Umgestaltung von drei auf vier Zimmer eröffnet Perspektiven für Familie, Beruf und Gäste. Der sehr große weitere Abstellraum hinter der Garage ergänzt das Kellerabteil und schafft wertvolle Entlastung im Wohnalltag. Zusammen mit dem Garagenstellplatz entsteht ein

vielseitiges Angebot für Menschen, die in Hietzing nicht nur schön, sondern auch vorausschauend wohnen möchten.

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 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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap