UNTER ST. VEIT | EXKLUSIVES TOWNHOUSE MIT EIGENGARTEN AUF 3 EBENEN – VERFÜGBAR ZUM 01.02.2027 | ZELLMANN IMMOBILIEN



Balkon

Objektnummer: 26581

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,07 m²
Nutzfläche:	127,32 m²
Gesamtfläche:	196,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,92 m²
Keller:	23,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.843,13 €
Kaltmiete (netto)	2.359,14 €
Kaltmiete	2.584,67 €
Betriebskosten:	225,53 €
USt.:	258,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Verfügung.






Hadikgasse
U4 - Ober St. Veit
Hadikgasse
U4 - Unter St. Veit
TownHouse
ZU MIETEN
Bushaltestelle
Hietzinger Hauptstraße
Roter Berg
zellmann.at
ZELLMANN
IMMOBILIEN





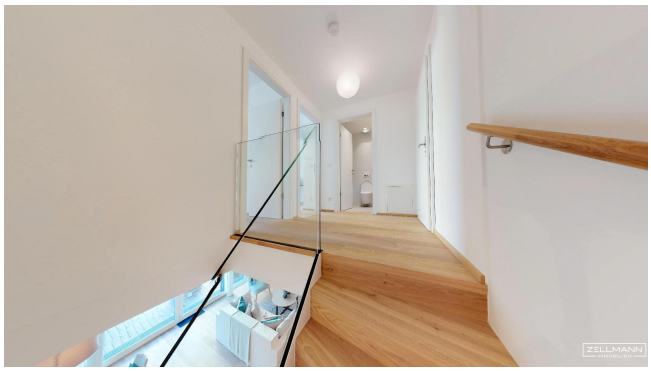




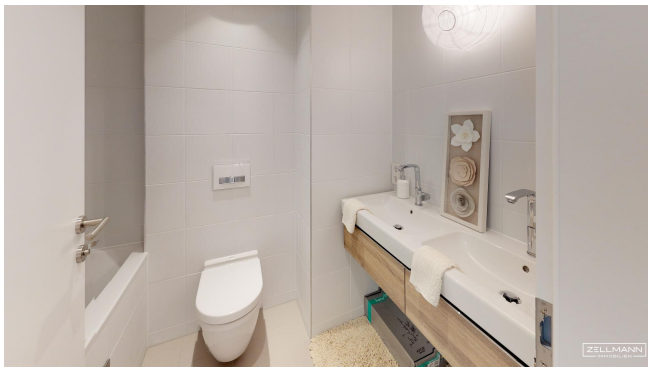



ZELLMANN
IMMOBILIEN


360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!
ZELLMANN


ZELLMANN

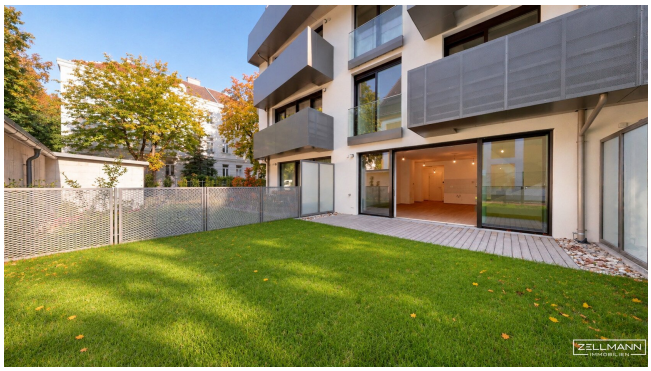












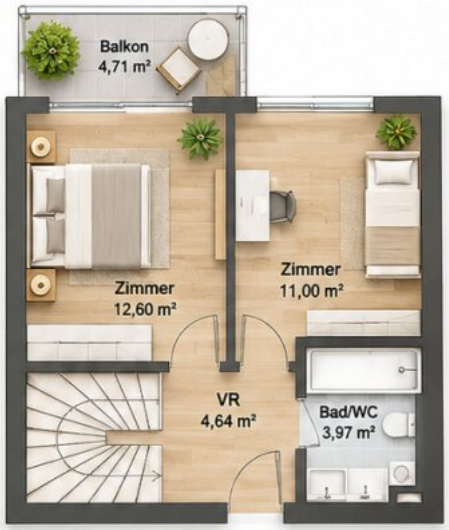

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN
IMMOBILIEN


KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.
ZELLMANN



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Wohnen wie im eigenen Haus – mit privatem Garten, großzügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung in einer der beliebtesten Wohnlagen Hietzings.

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Townhouse, das modernes Wohnen mit dem besonderen Charakter eines eigenen Hauses verbindet. Auf drei Ebenen – Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss – bietet die Immobilie großzügigen Platz für Familien und Menschen, die Wert auf individuelle Wohnqualität, Privatsphäre und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Das Raumangebot umfasst drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, hochwertig ausgestattete Badezimmer sowie einen vielseitig nutzbaren Wohnkeller. Dieser eignet sich beispielsweise als privater Weinkeller, Fitnessbereich oder für die Einrichtung einer Sauna.

Der eigene Garten und die Terrasse erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Stunden. Große Schiebetürelemente verbinden die Innenräume mit den Außenbereichen und sorgen für ein helles, offenes Wohngefühl.

Die Wohnanlage wurde 2017/2018 neu errichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Echtholzparkett in Eiche, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, Fußbodenheizung und moderne Sicherheitstechnik unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zum Angebot. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional angemietet werden.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Exklusives Townhouse auf drei Ebenen (KG / EG / OG)
- Privater Eigengarten und Terrasse
- Drei Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich

- Vielseitig nutzbarer Wohnkeller – ideal als Wein-, Fitness- oder Saunabereich
- Zusätzlicher eigener Kellerraum
- Hochwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination
- Kaminanschluss für einen offenen Kamin vorhanden
- Raumhöhen von ca. 2,40 m bis 2,80 m
- Fußbodenheizung in allen Räumen, einzeln regulierbar
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Großzügige Schiebetürelemente zu den Terrassen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch oder gleichwertig
- Echtholzparkett in Eiche
- Feinsteinzeugfliesen im Format 30 × 30 cm in den Nassräumen
- Videogegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre nach ÖNORM, Widerstandsklasse 3
- Hauseigener Satellitenanschluss
- UPC-Kabelanschluss

- A1-Telefonanschluss – Grundgebühr laut Angaben bereits in den Betriebskosten enthalten

- Gaszentralheizung mit Unterstützung durch eine Solaranlage auf dem Dach

- Optionaler Tiefgaragenstellplatz

- Wohnanlage aus den Jahren 2017/2018

- Verfügbar ab 01.02.2027

RAUMAUFTEILUNG – WOHNEN AUF DREI EBENEN

Das Townhouse erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine attraktive Kombination aus großzügigen Gemeinschaftsbereichen, privaten Rückzugsmöglichkeiten und zusätzlichen Nutzflächen.

Erdgeschoss – Wohnen & Genießen

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Große Schiebetürelemente schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und zum Eigengarten. Ein Schlafzimmer nebst Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Obergeschoss – Privater Wohnbereich

Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Hochwertig ausgestattete Sanitärräume ergänzen den Wohnkomfort.

Kellergeschoss – Raum für individuelle Ideen

Der vielseitig nutzbare Wohnkeller bietet zusätzliche Möglichkeiten für persönliche Interessen und Freizeitaktivitäten. Ob als stilvoller Weinkeller, Fitnessraum oder für einen privaten Saunabereich – hier lässt sich zusätzlicher Raum individuell gestalten. Ein weiterer eigener Kellerraum steht als zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung.

EIGENGARTEN & TERRASSE – PRIVATER FREIRAUM

Ein besonderer Vorzug dieses Townhouses ist der private Eigengarten, der gemeinsam mit der Terrasse zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft.

Ob Frühstück im Grünen, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden oder einfach ein ruhiger Platz zum Entspannen – der eigene Außenbereich ergänzt das großzügige Wohnkonzept auf angenehme Weise.

Die großflächigen Schiebetürelemente sorgen für eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten und ermöglichen eine besonders offene Wohnatmosphäre.

HEIZUNG, TECHNIK & SICHERHEIT

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt wird. In allen Räumen ist eine individuell regulierbare Fußbodenheizung vorhanden.

Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, eine Videogegensprechanlage und eine Sicherheitseingangstüre der Widerstandsklasse 3 ergänzen die hochwertige technische Ausstattung.

Ein Kaminanschluss für einen offenen Kamin ist ebenfalls vorhanden und eröffnet eine zusätzliche Gestaltungsmöglichkeit für den Wohnbereich.

TIEFGARAGE & PARKMÖGLICHKEITEN

Ein KFZ-Stellplatz sowie ein Motorrad-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage können optional angemietet werden.

- **KFZ-Tiefgaragenstellplatz:** EUR 163,04 monatlich inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer
- **Motorrad-Stellplatz**: € 85,00 inkl. BK/USt
- **Anmietung:** optional, nach Verfügbarkeit

LAGE – OBER ST. VEIT / UNTER ST. VEIT IN WIEN-HIETZING

Das Townhouse befindet sich in attraktiver Wohnlage im Bereich Ober St. Veit / Unter St. Veit im 13. Wiener Gemeindebezirk. Hietzing zählt zu den gefragten Wohnbezirken Wiens und

verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit großzügigen Grün- und Erholungsflächen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Drogerien, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der Lainzer Tiergarten, der Rote Berg und weitere Grünflächen Hietzings laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station **Ober St. Veit (U4)** ist nach den vorliegenden Angaben in etwa 5 bis 7 Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

- **U4 Ober St. Veit:** ca. 5–7 Gehminuten
- **Straßenbahnlinie 10:** ca. 1 Gehminute
- **Buslinien 53A, 54A und 54B:** ca. 1 Gehminute
- **Hietzinger Hauptstraße:** zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen
- **Naherholung:** Lainzer Tiergarten und Roter Berg
- **Infrastruktur:** Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie, Schulen und Kindergärten im Umfeld

Die Kombination aus guter öffentlicher Anbindung, vielseitiger Nahversorgung und attraktiven Grünflächen macht diese Lage besonders interessant für Familien und Berufstätige.

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 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap