MITTEN IN HIETZING. AUSSERGEWÖHNLICH RUHIG. – ca. 142 m² inkl. Wintergarten, Privatlift & Garage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26637

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	294,86 €
USt.:	29,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



Wohn-/Nutzfläche gesamt

ca. 141,86 m²

(inkl. Wintergarten)

Innenfläche:	ca. 118,02 m²
Wintergarten:	ca. 23,84 m²
Balkon:	ca. 4,99 m²
Abstellraum:	ca. 3,23 m²
Kellerabteil:	ca. 6,00 m²

Schematische Darstellung
Planbasis: Originalplan







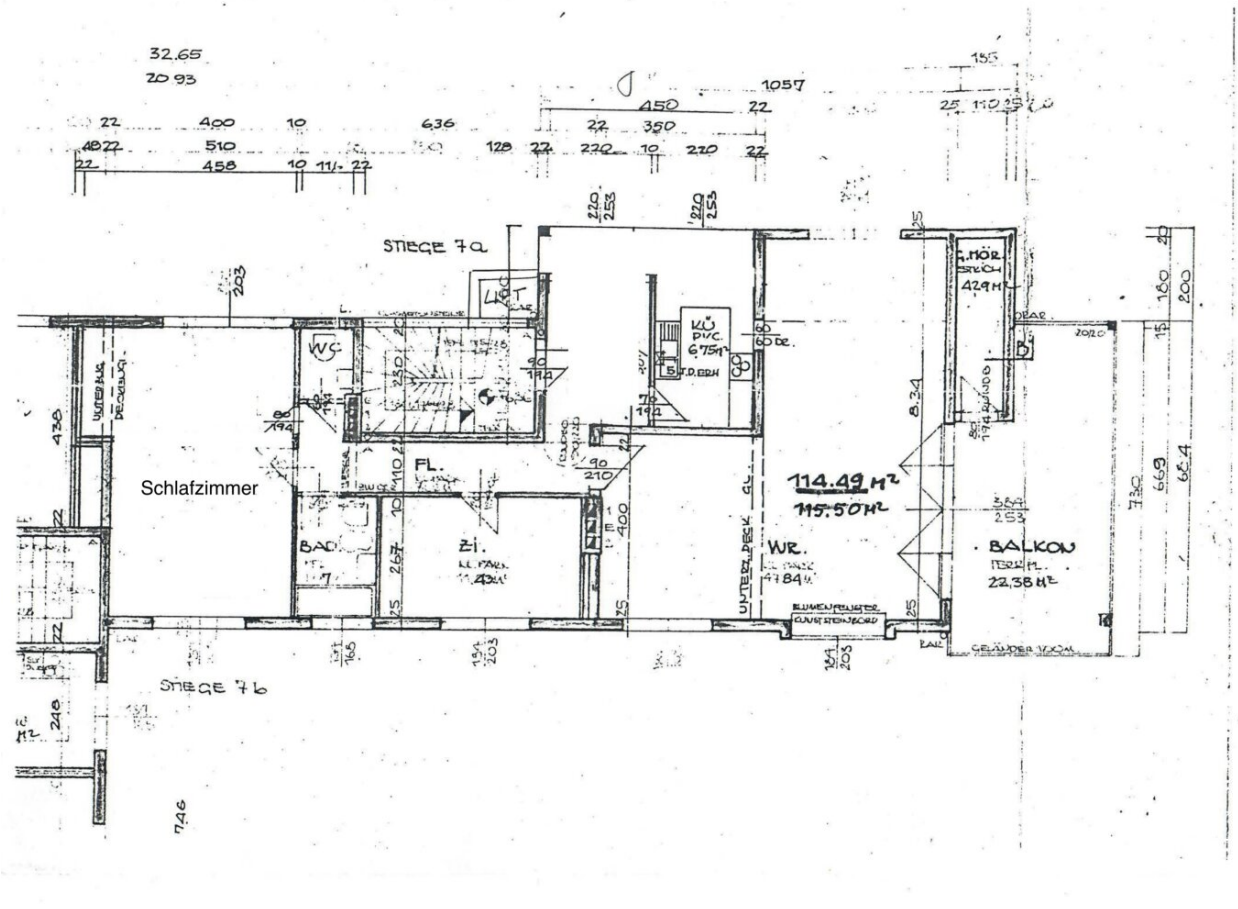





ZELLMANN
IMMOBILIEN






Schlafzimmer
STIEGE 7a
STIEGE 7b
FL.
BAD
Zi.
WC
WS
KÜ
PVC
WR.
BALKON
114.49 M²
115.50 M²
42.9 M²
22.38 M²

Objektbeschreibung

Hietzing vor der Tür. Ruhe ganz für sich.

Mitten in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens und dennoch erstaunlich ruhig: Diese besondere Wohnung verbindet genau jene Eigenschaften, die in Hietzing nur selten gemeinsam zu finden sind. Das gewachsene Zentrum von Hietzing liegt nur wenige Gehminuten entfernt – zu Hause angekommen, erlebt man dagegen eine angenehm zurückgezogene und beinahe entschleunigte Wohnatmosphäre.

Großzügigkeit prägt auch das Wohnen selbst. Zur klassischen Wohnfläche von rund **118,02 m²** kommt der vollständig verglaste Wintergarten mit rund **23,84 m²**. Damit stehen insgesamt rund **141,86 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive Wintergarten** zur Verfügung. Ein zusätzlicher Balkon, der private Direktlift und ein eigener Garagenstellplatz vervollständigen dieses ungewöhnliche Gesamtpaket.

Auch der Grundriss bietet Flexibilität: Je nach persönlichem Wohnkonzept lässt sich die Wohnung als **großzügige 3-Zimmer-Lösung ebenso wie als 4-Zimmer-Wohnung** gestalten und nutzen.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohn-/Nutzfläche inkl. Wintergarten:** ca. 141,86 m²
- **Innenfläche:** ca. 118,02 m²
- **Wintergarten:** ca. 23,84 m²
- **Balkon:** ca. 4,99 m²
- **Raumkonzept:** flexibel als großzügige 3- oder 4-Zimmer-Wohnung gestaltbar
- **Lage:** außergewöhnlich ruhig mitten in Hietzing
- **Hietzinger Zentrum:** nur wenige Gehminuten entfernt

- **Lift:** privater Direktlift ausschließlich für diese Wohnung
- **Garage:** eigener Garagenstellplatz
- **Keller:** ca. 6 m²

GROSSZÜGIGKEIT MIT CHARAKTER

Bereits beim Ankommen zeigt sich, dass diese Wohnung anders ist: Der ausschließlich dieser Einheit zugeordnete Lift führt direkt vom Straßenniveau in die private Wohnebene. Ein ungewöhnliches Detail, das Komfort und Privatsphäre auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger Parkettboden, großzügige Raumdimensionen, individuell gefertigte Holzeinbauten und dekorative Verglasungen geben dem Objekt einen eigenständigen Charakter.

Dabei lässt sich die Wohnung unterschiedlich denken: als ausgesprochen großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit weitläufigen Wohn- und Rückzugsbereichen** oder als **4-Zimmer-Konzept** für Familie, Gäste oder Homeoffice.

DER WINTERGARTEN – MEHR ALS NUR EINE FREIFLÄCHE

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohngefühls ist der rund 23,84 m² große, vollständig verglaste Wintergarten auf der ursprünglichen Terrassenfläche. Er erweitert den klassischen Wohnbereich um einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum und schafft einen fließenden Übergang zum grünen Umfeld.

Große Glasflächen, viel Tageslicht und der Blick über die begrünten Nachbargrundstücke verleihen diesem Bereich eine besondere Atmosphäre. Als Essbereich, Lounge, zusätzlicher Wohnbereich oder ruhiger Rückzugsort bietet der Wintergarten vielfältige Möglichkeiten.

Gemeinsam mit der Innenfläche stehen damit rund **141,86 m² großzügig nutzbarer Wohnraum inklusive Wintergarten** zur Verfügung. Ein zusätzlicher Balkon erweitert das Angebot nochmals um einen klassischen Außenbereich.

WOHNEN MIT EIGENER HANDSCHRIFT

Die Wohnung präsentiert sich gepflegt und bewusst individuell. Besonders die maßgefertigten

Holzeinbauten und die dekorativen Fensterverglasungen verleihen einzelnen Räumen eine fast schon unverwechselbare Atmosphäre.

Gleichzeitig bietet das Objekt genügend Spielraum, um Ausstattung, Farben und einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Damit entsteht eine interessante Kombination aus vorhandener Wohnqualität und persönlichem Gestaltungspotenzial.

PRIVATLIFT UND GARAGE – KOMFORT, DEN MAN SCHNELL SCHÄTZT

Der private Direktlift ist ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet und führt unmittelbar in die Wohnebene. Gerade im Alltag ist dieser Komfort außergewöhnlich angenehm.

Zusätzlich gehört ein eigener Garagenstellplatz zur Wohnung. In einer inneren Hietzinger Wohnlage ist das ein wertvolles Ausstattungsmerkmal – insbesondere deshalb, weil viele Wege im täglichen Leben bequem zu Fuß erledigt werden können und das Auto dennoch geschützt im Haus untergebracht ist.

ENERGIE UND TECHNIK

Das Gebäude wurde 1960 errichtet. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung.

HWB: 118,7 kWh/m²a, Klasse D

fGEE: 1,87, Klasse D

Energieausweis gültig bis: 09.05.2032

LAGE UND INFRASTRUKTUR – MITTEN IN HIETZING UND DENNOCH AUSSERGEWÖHNLICH RUHIG

Die Mikrolage ist eines der stärksten Argumente dieser Immobilie. Man wohnt mitten im gewachsenen Hietzing und dennoch in einer außergewöhnlich ruhigen Gasse. Gerade diese Kombination aus unmittelbarer Nähe zum Hietzinger Zentrum und einer beinahe zurückgezogenen Wohnatmosphäre ist etwas Besonderes.

Das Zentrum von Hietzing mit seinen Cafés, Restaurants, Geschäften und zahlreichen Angeboten des täglichen Lebens ist **in wenigen Gehminuten erreichbar**. Man kann spontan einen Kaffee trinken, einkaufen oder essen gehen und anschließend zu Fuß nach Hause zurückkehren – ohne dafür auf eine stark frequentierte Wohnlage verzichten zu müssen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich im unmittelbaren Umfeld, die U-Bahn ist ebenfalls bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Nahversorger liegen in angenehmer Nähe.

Gleichzeitig prägen Grün, gepflegte Wohnhäuser und die typische Hietzinger Architektur das unmittelbare Umfeld. Schönbrunn und die zahlreichen Grün- und Erholungsbereiche des Bezirks ergänzen die hohe Lebensqualität.

Mitten in Hietzing wohnen und zu Hause dennoch Ruhe genießen: Genau darin liegt die besondere Qualität dieses Standortes.

UNSER RESÜMEE

Eine ausgesprochen individuelle Hietzinger Wohnung mit viel Platz, außergewöhnlicher Ruhe und einer Lage, die kaum einen Wunsch offenlässt. Rund **141,86 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive Wintergarten**, flexible 3- oder 4-Zimmer-Gestaltung, Privatlift, Balkon und Garage treffen hier auf die seltene Möglichkeit, das Zentrum Hietzings in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen – und dennoch erstaunlich ruhig zu wohnen.

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap