Drei Zimmer. Ein Garten. Viel Lebensqualität. | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26596

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,00 m²
Keller:	2,00 m²
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.551,08 €
Kaltmiete	1.725,74 €
Betriebskosten:	137,61 €
USt.:	174,26 €

Infos zu Preis:

Warmwasser/Heizung ca. 70€ zusätzlich!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner















TOP 23

Erdgeschoss

Wohnen mit Terrasse
und Garten



RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

Einrichtungsvorschlag
Möblierung dient der Illustration.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.
Schematische Darstellung - nicht maßstabsgetreu.
Planbasis: bereitgestellter Originalgrundriss,
Top 23, Erdgeschoss; Planstand November 2014.

Objektbeschreibung

Grün wohnen, Wien genießen – durchdachte Gartenwohnung in Hietzing

Ein eigener Garten, Platz für unterschiedliche Lebenssituationen und eine Lage, die den Alltag angenehm einfach macht: Diese **3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten** verbindet Wohnen im Freien mit der guten Anbindung des westlichen Hietzings.

Auf ca. 70,4 m² ist der Raum sinnvoll aufgeteilt: Eine offene Wohnküche bildet den gemeinsamen Mittelpunkt, zwei separat begehbare Zimmer schaffen persönliche Rückzugsbereiche. Draußen erweitern eine ca. 12 m² große Terrasse und ein ca. 55 m² großer Garten den Wohnraum. Ein **Garagenplatz ist bereits in der Miete enthalten.**

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 70,4 m² im Erdgeschoss
- **Raumaufteilung:** Wohnküche und zwei separat begehbare Zimmer
- **Freiflächen:** ca. 12 m² Terrasse und ca. 55 m² Garten
- **Ausstattung:** eingerichtete Küche, Bad mit Badewanne, separates WC und Abstellraum
- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Nebenflächen:** ca. 2 m² Kellerabteil und ein Garagenplatz mit ca. 13 m²
- **Lage:** Hietzing, im Bereich Hacking, nahe dem Verkehrsknoten Hütteldorf
- **Verfügbarkeit:** ab 1. Jänner 2027

Ein Grundriss, der den Alltag mitdenkt

Die Wohnküche bietet Raum zum Kochen, Essen und Zusammensitzen. Ihr direkter Zugang zur Terrasse verbindet den Innenbereich mit dem Garten: Der Esstisch im Freien ist auf kurzem Weg erreichbar, der Blick ins Grüne begleitet den Wohnalltag.

Die **beiden weiteren Zimmer sind unabhängig voneinander über den Vorraum erschlossen** – keines muss als Durchgangszimmer genutzt werden. So lässt sich die Wohnung als Zuhause mit Schlaf- und Kinderzimmer oder mit einem eigenen Arbeits- beziehungsweise Gästezimmer einrichten. Beide Räume orientieren sich zur Gartenseite.

Auch die Nebenräume sind praktisch angeordnet: Bad, separates WC und Abstellraum liegen am Vorraum. Damit bleiben die Wohnräume gut nutzbar, während Haushaltsutensilien ihren eigenen Platz finden. Gerade diese klare Trennung von gemeinsamem Wohnen, Rückzug und Stauraum macht die Aufteilung so vielseitig.

Ausstattung und Wohnkomfort

Die gepflegte Neubauwohnung verfügt über eine eingerichtete Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und eine **Fußbodenheizung**. Ein Lift ist im Haus vorhanden. Für Heizung und Warmwasser fallen zusätzlich zur Miete monatlich ca. **70 € inklusive Umsatzsteuer** an.

Terrasse, Garten und ein eigener Garagenplatz

Die Terrasse liegt unmittelbar vor dem Wohnbereich und geht in den Garten über. Ein Frühstück im Freien, Platz für Kräuter und Blumen oder ein gemütlicher Sitzbereich: Die zusammen ca. 67 m² große Außenfläche lässt sich nach den eigenen Vorstellungen nutzen und wird zur persönlichen Ergänzung der Innenräume.

Das Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der **in der Miete inkludierte Garagenplatz** ergänzt das Angebot um eine feste Abstellmöglichkeit für das Auto.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt derzeit nicht vor; Energiekennzahlen können daher noch nicht angegeben werden.

Lage und Infrastruktur – Stadtanbindung trifft Freizeit im Grünen

Die Lage im Hietzinger Bezirksteil Hacking verbindet kurze Alltagswege mit dem Freizeitangebot des grünen Wiener Westens. Besonders praktisch: Die Wohnung ist **sowohl über die Auhofstraße als auch über die Seuttergasse zugänglich.** Je nach Ziel lässt sich damit der passende Zugang wählen.

Der nahegelegene **Verkehrsknoten Hütteldorf mit U4, S-Bahn, Bahn- und**

Busverbindungen ist ein wesentlicher Vorteil dieser Wohnlage. Die U4 führt direkt Richtung Hietzing und Karlsplatz; die weiteren Verbindungen erleichtern Wege innerhalb Wiens und ins Umland. So lässt sich der eigene Garten mit einem gut angebundenen Stadtalltag verbinden.

Supermarkt und Bäckerei befinden sich im näheren Umfeld. Schulen, Kindergarten, ärztliche Versorgung und Apotheke ergänzen die Infrastruktur. Das ist sowohl für Familien als auch für Berufstätige angenehm, die alltägliche Erledigungen in der Umgebung organisieren möchten.

Für Bewegung und Erholung bietet der **Lainzer Tiergarten mit dem Zugang beim Nikolaitor** ein vielseitiges Ausflugsziel im Bezirk. Spaziergänge, Laufstrecken und Naturerlebnisse ergänzen den eigenen Garten um großzügige Freiräume. Die Verbindung aus öffentlicher Anbindung, Nahversorgung und erreichbarer Natur macht diese Lage besonders lebenswert.

Unser Resümee

Ein gut aufgeteiltes Zuhause mit zwei eigenständigen Rückzugsräumen, direktem Weg ins Freie und inkludiertem Garagenplatz. Die Lage nahe Hütteldorf ergänzt den privaten Garten um eine überzeugende Stadtanbindung – eine stimmige Kombination für alle, die in Hietzing wohnen und ihren Alltag flexibel gestalten 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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap