DESIGN TRIFFT GARTENGLÜCK | 4 ZIMMER, PRIVATER GARTEN & LAINZER TIERGARTEN | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26678

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	76,67 m²
Keller:	4,49 m²
Heizwärmebedarf:	A 31,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	271,96 €
USt.:	27,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



GRUNDRISS

Top 1 | Gartengeschoss | 4 Zimmer



ZELLMANN IMMOBILIEN
Alles aus einer Hand.

LEGENDE

- Wohn- und Schlafräume
- Vorraum / Erschließung
- Bad / WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

PLANBASIS

Kaufvertragsbeilage, Seiten 32–33
Top 1 · Gartengeschoss
Raumdetails nach aktuellen Angaben.
Möblierung und Materialien illustrativ.

Grafisch neu erstellte
Vermarktungsdarstellung.
Schematisch – nicht maßstäblich.




























ZELLMANN
IMMOBILIEN



GRUNDRISS

Top 1 | Gartengeschoss | 4 Zimmer



ZELLMANN IMMOBILIEN

Alles aus einer Hand.

LEGENDE

- Wohn- und Schlafräume
- Vorraum / Erschließung
- Bad / WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Garten

PLANBASIS

Kaufvertragsbeilage, Seiten 32–33

Top 1 · Gartengeschoss

Raumdetails nach aktuellen Angaben.

Möblierung und Materialien illustrativ.

Grafisch neu erstellte Vermarktungsdarstellung.

Schematisch – nicht maßstäblich.

Objektbeschreibung

FEINES DESIGN, GRÜNE RUHE – EXKLUSIVE 4-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN OBER ST. VEIT

Maßgefertigte Einbauten, eine elegante Designküche und ein sorgfältig abgestimmtes Zusammenspiel aus Materialien, Farben und Licht: Diese **außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Gartenwohnung** in Ober St. Veit verbindet anspruchsvolle Innenraumgestaltung mit einer besonders reizvollen Wohnlage **direkt am Lainzer Tiergarten**. Hier entsteht Wohnqualität nicht durch einzelne Ausstattungsdetails, sondern durch deren harmonisches Zusammenwirken.

Auf rund 98,65 m² Wohnfläche stehen ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie drei weitere Zimmer zur Verfügung. Den besonderen Gegenpol zur eleganten Innenarchitektur bildet der **sehr ruhige, blickgeschützte Eigengarten mit großzügiger Terrasse**. Ein Zuhause für Menschen, die stilvoll wohnen und zugleich einen privaten Rückzugsort im Grünen genießen möchten.

QUICK READ – DIE IMMOBILIE AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Ober St. Veit in Wien-Hietzing, direkt am Lainzer Tiergarten
- **Wohnfläche:** ca. 98,65 m² auf einer Wohnebene; Gartengeschoss, gartenseitig ebenerdig, im 1. Untergeschoss
- **Zimmer:** vier Zimmer – Wohn-/Essbereich mit offener Küche und drei weitere Zimmer, derzeit als Schlafzimmer, Arbeits-/Gästezimmer und Ankleide genutzt
- **XXL Garage:** 30.000,- optional zzgl. zum Kaufpreis der Wohnung
- **Eigengarten:** ca. 76,67 m², sehr ruhig, blickgeschützt und von eingewachsener Bepflanzung umgeben
- **Terrasse:** ca. 33,86 m² mit teilweise überdachten Aufenthaltsbereichen
- **Designküche:** gerundete Küchenhalbinsel, dunkle Arbeitsflächen, Kochfeld mit

integriertem Abzug und Einbau-Weinkühler

- **Maßeinbauten:** moderne, hochwertige Einbauschränke mit matten Oberflächen in Abstellraum, Schlafzimmer und Vorraum

- **Sanitär:** zwei Duschbäder und insgesamt zwei WCs, davon eines als separates Gäste-WC

- **Wohnkomfort:** Parkett, stimmige Lichtgestaltung, Klimagerät und Fernwärmeversorgung

- **Stauraum:** Abstellraum innerhalb der Wohnung und zusätzlicher Einlagerungsraum mit ca. 4,49 m²

- **Parken und Erschließung:** ein Tiefgaragenstellplatz; Aufzug im Wohngebäude

EIN WOHNGEFÜHL, DAS VON QUALITÄT GEPRÄGT IST

Bereits beim Ankommen vermittelt die Wohnung einen Eindruck von Klarheit und sorgfältiger Gestaltung. Der großzügige Eingangsbereich, die passgenauen Stauraumlösungen und die zurückhaltende Farbwelt bilden einen stimmigen Auftakt. Helle Parkettflächen bringen Wärme in die Räume, während ausgewählte Lichtakzente die Architektur dezent unterstreichen.

Im Mittelpunkt steht der **offene Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang**. Großzügige Verglasungen geben den Blick ins Grüne frei und verbinden den Innenraum mit dem Garten. Wohnen, Essen und Kochen bleiben miteinander verbunden, erhalten durch die durchdachte Anordnung aber jeweils ihren eigenen Bereich. So entsteht ein angenehmer Rahmen für ruhige Stunden ebenso wie für gemeinsame Abende mit Gästen.

VIER ZIMMER – RAUM FÜR PERSÖNLICHE WOHNWÜNSCHE

Vier Zimmer auf einer Wohnebene eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Wohn- und Esszimmer stehen drei weitere Räume zur Verfügung. Sie werden derzeit als Schlafzimmer, Arbeits- und Gästezimmer sowie als Ankleide genutzt. Damit verbindet die Wohnung gemeinschaftliches Wohnen mit persönlichen Rückzugsbereichen und Platz für das Arbeiten von zu Hause.

Das Schlafzimmer und das Arbeits-/Gästezimmer verfügen über direkte Zugänge zur Terrasse. Eines der zusätzlichen Zimmer wird unmittelbar vom Wohnzimmer aus betreten; seine Tür befindet sich neben dem Terrassenzugang. Die Ankleidenutzung eines weiteren Zimmers ergänzt das Raumangebot um großzügigen Platz für Kleidung und persönliche Dinge. Ein zusätzlicher Abstellraum unterstützt die praktische Organisation des Alltags.

DESIGNKÜCHE MIT CHARAKTER UND FEINEN DETAILS

Die Küche ist ein prägender Bestandteil der Innenarchitektur. **Matte Fronten, dunkle Arbeitsflächen und die markant gerundete Küchenhalbinsel** verleihen ihr eine elegante, eigenständige Formensprache. Die weiche Rundung schafft einen reizvollen Kontrast zu den klaren Linien der Schrankelemente und bildet den Übergang zum Wohnbereich.

Das Kochfeld mit integriertem Abzug fügt sich flach in die Arbeitsfläche ein und hält die Sicht zum Wohnraum frei. Der **integrierte Weinkühler**, die großzügigen Schranklösungen und die abgestimmte Beleuchtung verbinden Funktion mit einem hohen gestalterischen Anspruch. Die Küche wirkt dadurch nicht wie ein nachträglich ergänzter Arbeitsbereich, sondern wie ein bewusst geplanter Teil des Wohnens.

MASSGEFERTIGTE AUSSTATTUNG – QUALITÄT BIS INS DETAIL

Besonders hervorzuheben sind die **modernen, hochwertigen Maßeinbauschränke mit matten Oberflächen in Abstellraum, Schlafzimmer und Vorraum**. Ihre passgenaue Ausführung nutzt den vorhandenen Raum gezielt und schafft Stauraum, ohne das ruhige Erscheinungsbild der Wohnung zu unterbrechen. Die matten Fronten nehmen sich optisch zurück und lassen die Architektur wirken.

Hochwertige Parkett- und Fliesenoberflächen, großzügige Spiegelflächen und sorgfältig gesetzte Lichtbänder führen die klare Gestaltung weiter. Gerade das Zusammenspiel aus **maßgefertigten Lösungen, zurückhaltenden Oberflächen und atmosphärischer Beleuchtung** verleiht der Wohnung ihre besondere Wertigkeit. Der Anspruch zeigt sich nicht nur auf den ersten Blick, sondern auch in der durchdachten Nutzung der einzelnen Bereiche.

ZWEI BÄDER – ELEGANT GESTALTET UND ALLTAGSTAUGLICH

Die beiden Badezimmer greifen die ruhige Gestaltung der Wohnräume auf: Helle Fliesen, verglaste Duschen und großzügige Waschtischlösungen schaffen ein gepflegtes, zeitgemäßes Ambiente. Das erste Badezimmer verfügt über ein **Doppelwaschbecken sowie einen Bereich für Waschmaschine und Trockner**. Das zugehörige Gäste-WC ist als eigener Raum neben dem Abstellraum angeordnet und nicht in dieses Bad integriert.

Das zweite, innenliegende Badezimmer bietet eine Dusche, einen Waschbereich und ein weiteres WC. Damit stehen **zwei Duschbäder und insgesamt zwei Toiletten** zur Verfügung – ein komfortables Angebot für das tägliche Zusammenleben und für Besuch.

DER GARTEN – EIN GESCHÜTZTER RÜCKZUGSORT IM GRÜNEN

Die besondere Wohnqualität setzt sich im Freien fort. Der **sehr ruhige, blickgeschützte Eigengarten** wird von dichter, eingewachsener Bepflanzung eingerahmt. Die gepflegte Rasenfläche, der Blick in gewachsenes Grün und die abgeschirmte Gartensituation schaffen eine angenehme Distanz zum Alltag. Hier steht nicht das Ausgestelltsein, sondern das private Genießen im Vordergrund.

Die großzügige Terrasse bietet Platz für einen Essbereich und gemütliche Sitzgelegenheiten. Teilweise überdachte Zonen schaffen geschützte Aufenthaltsbereiche; ein Terrassen-Heizstrahler ergänzt die Ausstattung. Durch die direkten Zugänge aus mehreren Räumen wird der Außenbereich selbstverständlich in das Wohnen einbezogen. Ein Frühstück im Freien, ein Buch am Nachmittag oder ein Abend auf der Terrasse erhalten hier ihren eigenen, ruhigen Rahmen.

Garten und Terrasse umfassen zusammen rund 110,53 m² private Freifläche. Ihr besonderer Reiz liegt dabei nicht allein in der Größe, sondern in der Verbindung aus Privatsphäre, Grünblick und der Lage am Lainzer Tiergarten.

KOMFORT, STAURAUM UND PARKEN

Ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** (zzgl. Euro 30.000,- zum Kaufpreis) und ein zusätzlicher Einlagerungsraum mit ca. 4,49 m² ergänzen das Angebot. Im Wohngebäude ist ein Lift vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme; ein installiertes Klimagerät unterstützt den Wohnkomfort während der warmen Jahreszeit.

ENERGIEKENNZAHLEN

Der Referenz-Heizwärmebedarf beträgt **HWBRef,SK 31,5 kWh/m²a – Klasse A**. Der Endenergiebedarf liegt bei **EEBSK 71,0 kWh/m²a – Klasse A**. Die Kennzahlen beziehen sich auf das Wohngebäude unter normierten Berechnungsbedingungen.

LAGE UND INFRASTRUKTUR – GRÜNRUHELAGE DIREKT AM LAINZER TIERGARTEN

Die Lage in **Ober St. Veit, direkt am Lainzer Tiergarten**, verleiht dieser Wohnung einen wesentlichen Teil ihres besonderen Charakters. Das grüne Umfeld und die sehr ruhige Gartensituation passen zu einem Wohnstil, der Erholung und Privatsphäre bewusst in den Mittelpunkt stellt. Die Nähe zur Natur ist hier nicht nur ein Ausflugsargument, sondern prägt die Atmosphäre des Zuhauses.

Der Lainzer Tiergarten bietet Wanderwege, Laufstrecken, Waldspielplätze und vielfältige Naturerlebnisse. Auch die Hermesvilla setzt einen kulturellen Akzent. Damit verbindet die

Umgebung Möglichkeiten für Bewegung und Erholung mit einem Wohngefühl, das vom Grün bestimmt wird.

Gleichzeitig bietet der gewachsene Ortskern von Ober St. Veit eine vielseitige Infrastruktur. Entlang der Hietzinger Hauptstraße und in den umliegenden Geschäftsstraßen finden sich örtliche Geschäfte, Bäckereien, Gastronomie und Dienstleistungen. Apotheken und medizinische Angebote ergänzen die Versorgung im Stadtteil. So bleibt der Alltag mit der ruhigen Wohnlage gut vereinbar.

Die **Buslinie 53A** verbindet das Umfeld mit der **U4-Station Ober St. Veit** und dem Bahnhof Hütteldorf. Am Wolfrathplatz bestehen weitere Anschlüsse an die Linien 54A und 54B. Die Verbindung aus grünem Rückzugsort, örtlicher Infrastruktur und öffentlicher Anbindung macht den Standort besonders reizvoll.

Unser Resümee

Diese **4-Zimmer-Gartenwohnung verbindet außergewöhnlich hochwertige Ausstattung mit einem geschützten Rückzugsort im Grünen**. Maßgefertigte Einbauten, eine charaktervolle Designküche und der sehr ruhige Eigengarten schaffen ein stimmiges Zuhause für Menschen, die sowohl an Gestaltung als auch an ihre Wohnlage besondere Ansprüche stellen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap