

Wohnen in seiner schönsten Form: Ruheoase im Grünen Hietzing | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 24111

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	146,54 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	61,54 m²
Kaufpreis:	995.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



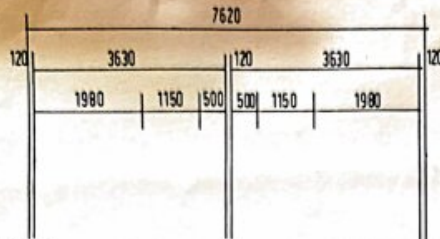








98'21 25 300 25 100 1/3 130 25 295 25 100



BELEUCHTUNG ZUM ZIMMER
erf. $F/10 = 1'30''$
vorh. $1'00 \times 1'18 + 0'67 \times 1'11 = 1'92''$

BELEUCHTUNG ZUM ZIMMER
erf. $F/10 = 1'30''$
vorh. $1'00 \times 2'00 = 2'00''$

DACHGESCHOSS

NETTO GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 68'02 M²
WOHNNUTZFLÄCHE = 62'98 M²
PLANNUMMER b 299/05 e/1

TECHNISCH
BEBAUTE FL

UMBAUTER
KELLER 71
ERDG. 71
DACHG. 71
GARAGE
ZUSAMME
HABSTOLER
FENSTER-
DIESER PL.
DARF NUR

EIN
zur E

GF
ER
KA
BE
GF
DA

- F

P

E

E

PIES 107

107

DACHFLÄCHENFENSTER
74/118

87/91

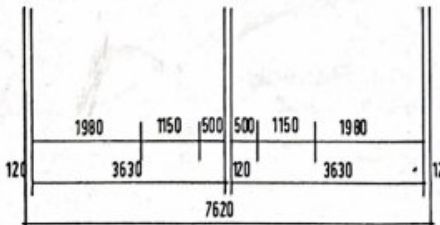
DACHFLÄCHENFENSTER
74/118

107/125

107/125

RH 250

BELEUCHTUNG ZUM ZIMMER
erf. $F/10 = 1'30''$
vorh. $1'00 \times 1'18 + 0'67 \times 1'11 = 1'92''$



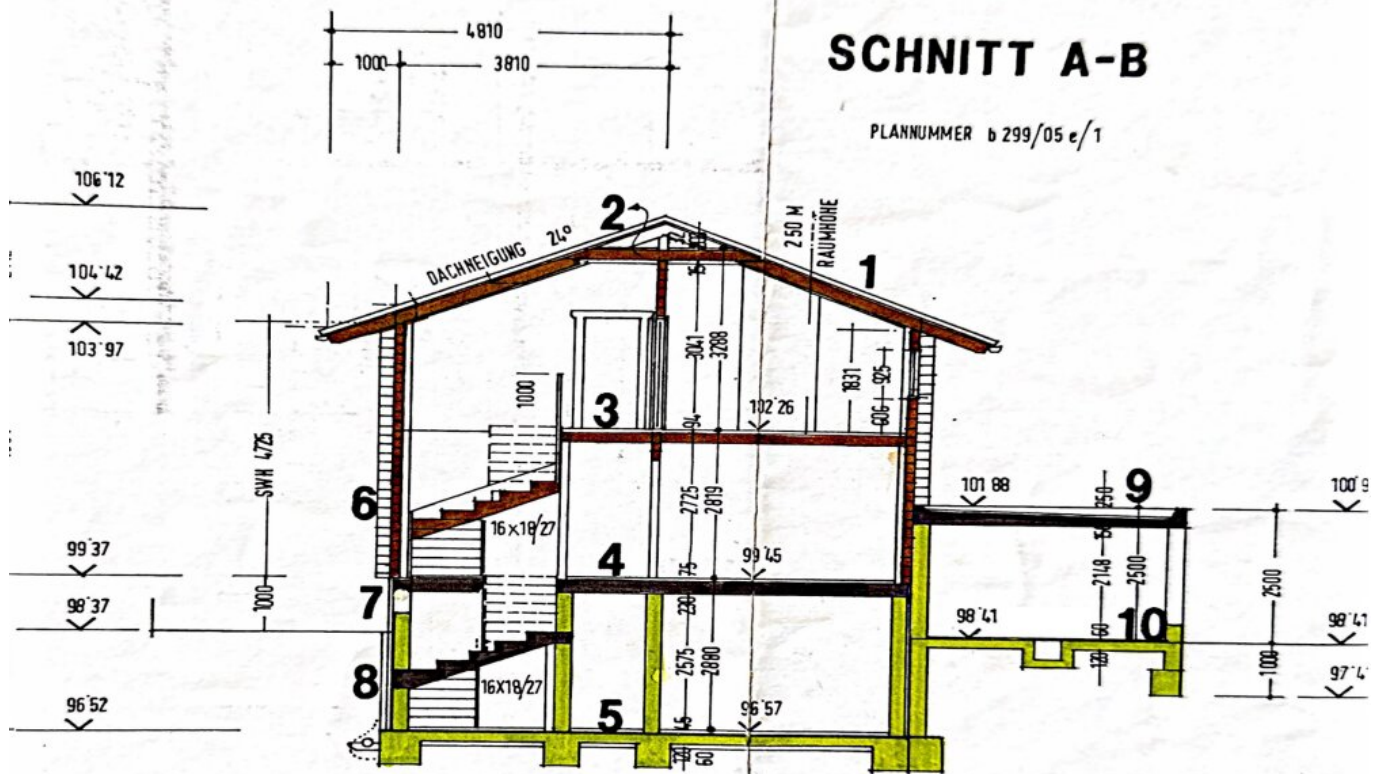
Reizzone
freie Zonen

westlich
nördlich

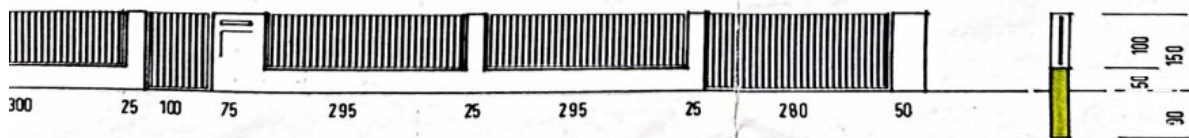


SCHNITT A-B

PLANNUMMER b 299/05 e/1



ENZAUN AUF BETONSOCKEL



Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna, Wärmepumpe & Südwestterrasse

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus in Blockbohlenbauweise vereint traditionelle Handwerkskunst mit moderner Wohntechnik – eingebettet in einer der ruhigsten Lagen Wiens. Die Architektur erinnert an ein stilvolles Chalet und bietet mit einer hochwertigen Ausstattung, einem wunderschönen Garten und durchdachter Haustechnik ein ideales Zuhause für qualitätsbewusste Eigennutzer.

Die gepflegte Einfriedung, der dichte Grünbestand und die **großzügige Südwestterrasse** mit Markise schaffen ein Höchstmaß an Privatheit und Wohnkomfort. Die Fassade mit holzverkleidetem Balkon und Blumenbepflanzung unterstreicht den einladenden Charakter der Liegenschaft.

Wohnen mit Stil – Der Wohnbereich mit Kamin

Das Zentrum des Hauses bildet der große Wohnbereich im Erdgeschoss. Die Kombination aus Massivholz, keramischem Bodenbelag und weitläufigen Fensterfronten sorgt für ein warmes, offenes Raumgefühl.

Ein Highlight: der **elektrisch gesteuerte und beleuchtete Schamott-Kamin**. Dieses Heizsystem ist nicht nur architektonisch ein Blickfang, sondern speichert und verteilt die Wärme besonders effizient. Ob an kühlen Herbstabenden oder als ergänzende Heizquelle im Winter – dieser Kamin steht für Stil und Funktion in perfekter Einheit.

Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich mit gemütlicher Eckbank sowie die hochwertig ausgestattete Küche mit Granitarbeitsflächen und Kochinsel. Hier wird Kochen zum Erlebnis.

Wellness, Komfort & Technik im Untergeschoss

Der **Keller beeindruckt mit einer überdurchschnittlichen Raumhöhe**, wodurch er weit mehr ist als nur ein Nutzbereich. Neben großzügigen Lagerräumen, Heizraum und Technikzentrale befindet sich hier auch ein vollständiger **Wellnessbereich mit Sauna, separater Dusche und WC** – ideal für entspannende Abende oder zur Nutzung nach dem Sport.

Modern & nachhaltig – Heizung und Warmwasser

Das gesamte Haus ist mit **komfortabler Fußbodenheizung** ausgestattet – nicht nur im

Erdgeschoss, sondern auch **im gesamten Obergeschoss und auch im Keller**. Die Beheizung erfolgt über eine **Gastherme**, während die **Warmwasseraufbereitung** durch eine **moderne Wasser-Wärmepumpe** sichergestellt wird. Dieses System ist besonders energieeffizient, langlebig und nachhaltig.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Esszimmer mit Fensterfront
- Küche mit Granitinsel
- Gäste-WC
- Zugang zur Garage

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer mit Dachschrägen und Balkonzugang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorraum mit Galeriecharakter

Kellergeschoss (überdurchschnittliche Raumhöhe):

- Sauna
- Separates WC
- Dusche
- Technik- & Heizraum mit Wärmepumpe und Gastherme
- Lager- und Hobbyräume

Lage – Hietzinger Ruhelage nahe Maurer Wald

Die Immobilie befindet sich in einer **absoluten Ruhelage** in einem der begehrtesten Wohnviertel Hietzings. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und einer ausgesprochen angenehmen Nachbarschaft. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre, grüne Umgebung und dennoch hervorragende städtische Anbindung.

In wenigen Minuten erreichen Sie den **Lainzer Tiergarten** und den **Maurer Wald** – perfekte Naherholungsgebiete für Spaziergänge, Radtouren oder Ausflüge mit der Familie.

Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- Straßenbahnlinie 60, Busverbindungen, Bahnhof Wien-Speising
- Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Apotheke, Bäckerei) fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und das orthopädische Spital Speising im nahen Umkreis
- U4-Anschlussstation „Hietzing“ in kurzer Fahrzeit erreichbar
- Gute Anbindung mit dem Auto über die Westausfahrt oder Hadikgasse

Außenbereich & Gartenidylle

Der sonnige Garten ist liebevoll bepflanzt und vollständig eingefriedet. Die **große Südwestterrasse** mit elektrisch ausfahrbarer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob zum Frühstück in der Sonne oder zum Grillabend im Schatten. Eine üppige Blumenrabatte, gepflegter Rasen und hoher Sichtschutz sorgen für ein naturnahes Wohngefühl mit maximaler Privatsphäre.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht:

Ein Zuhause mit Charakter, moderner Technik, großzügigem Raumangebot und einem außergewöhnlich ruhigen Wohnumfeld – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die nachhaltiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap