

**„Hietzinger Residenz – herrschaftliche Villa mit  
Parkcharakter“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24200**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	729,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	213,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	6.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.000,00 €
<b>USt.:</b>	600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



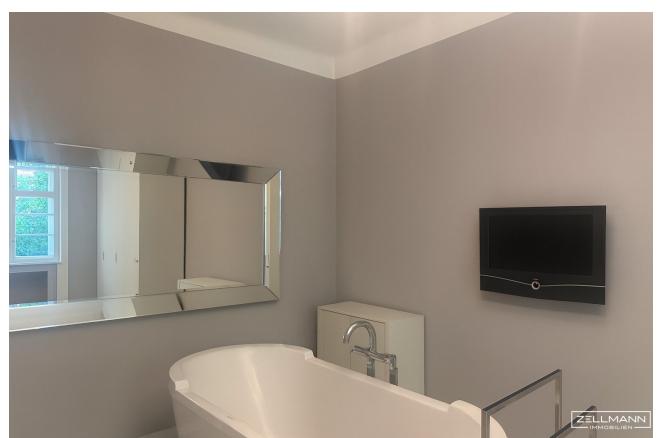
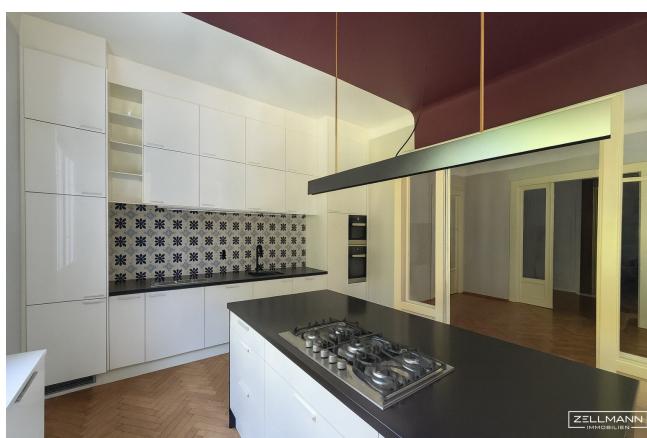
**Nicole Zellmann**

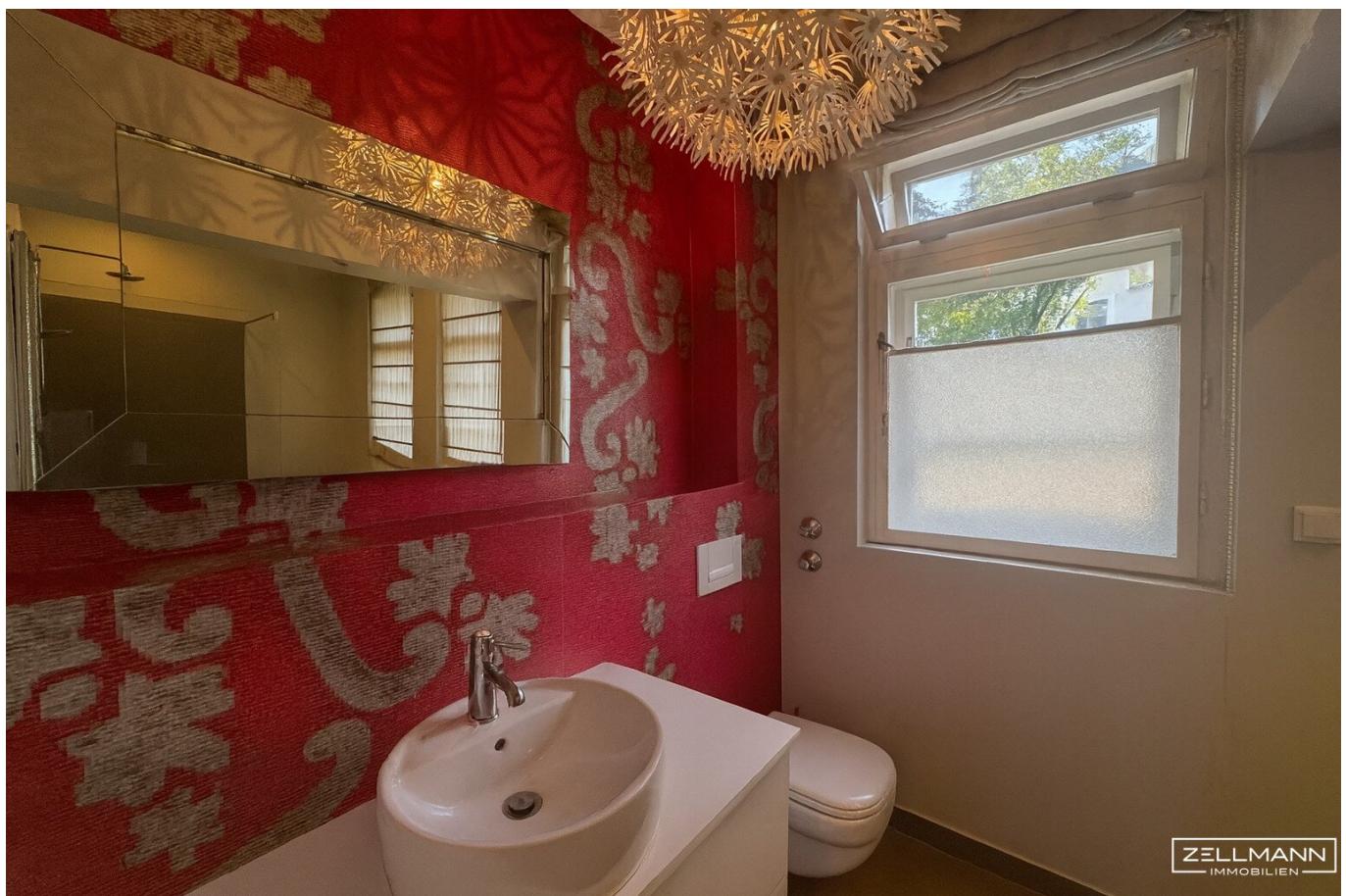
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.

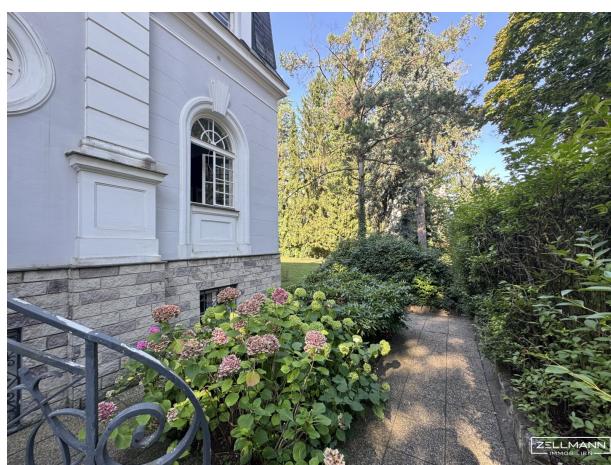
Stuhlhofergasse  
1230 Wien

T +43 699 123 000  
H +43 699 123 000

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.

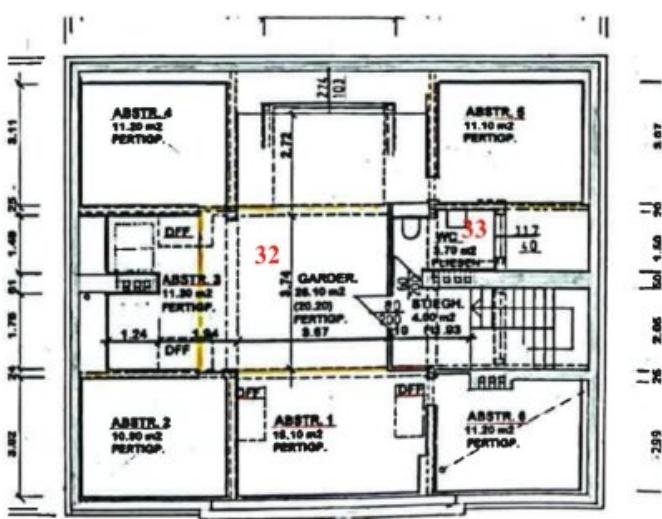




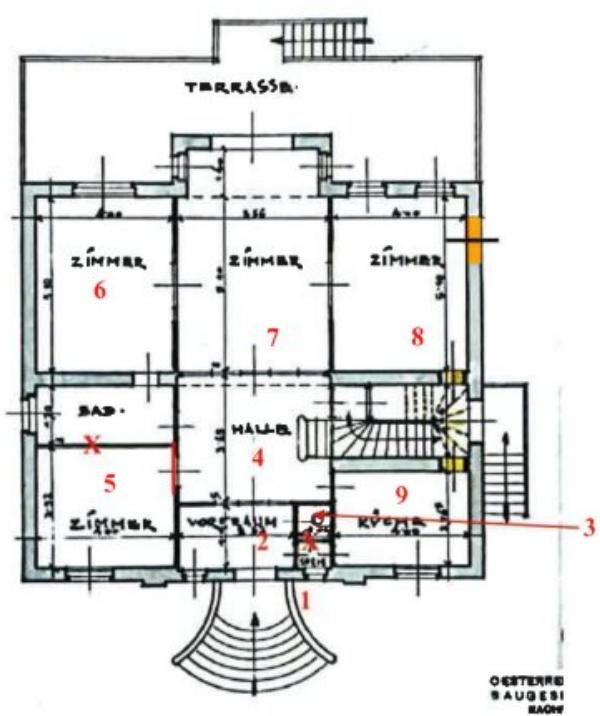


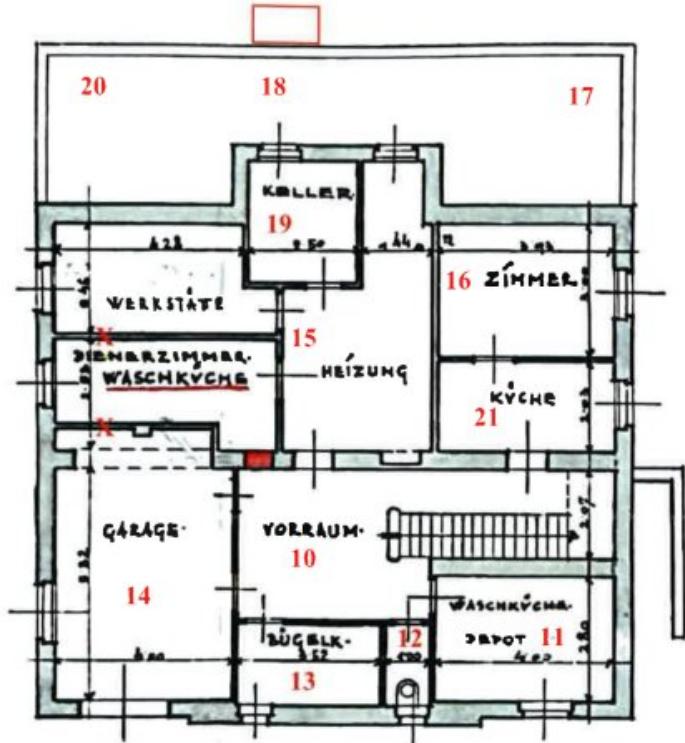


Grundriss DG

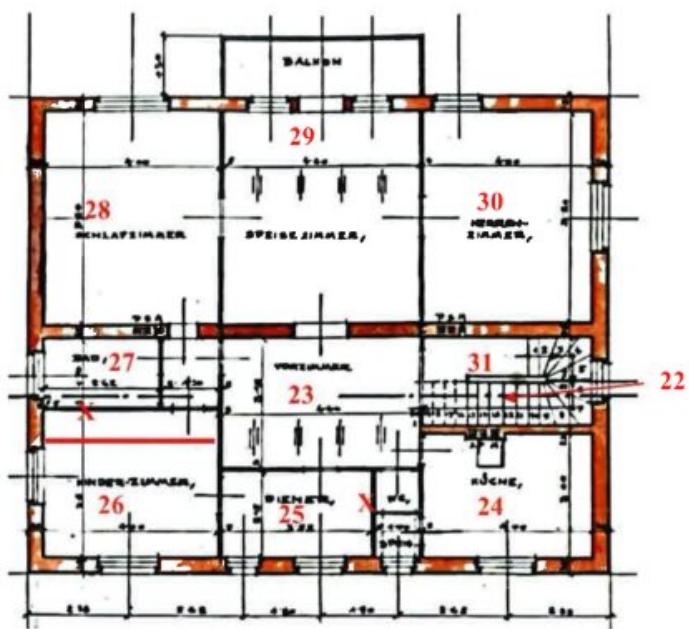


Grundriss EG





Grundriss KG



Grundriss OG

# Objektbeschreibung

## Historische Villa mit parkähnlichem Grundstück in Hietzing

### Einzigartiges Anwesen in einer der nobelsten Lagen Wiens

Im traditionsreichen 13. Bezirk, wo prachtvolle Villen und historische Residenzen das Bild prägen, gelangt eine Villa aus dem Jahr 1928 zur Vermietung. Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet klassische Wiener Architektur mit einem parkähnlichen Grundstück – eine Rarität inmitten von Hietzing, dem Synonym für mondänes Wohnen in Wien.

### Objektbeschreibung – Großzügigkeit & Eleganz

Das herrschaftliche Wohnhaus in Massivbauweise verkörpert die typische Wiener Villenarchitektur der Zwischenkriegszeit und bietet ein Ambiente, das historische Eleganz und repräsentative Großzügigkeit vereint. Hohe Räume, edle Fischgrätparkettböden, Stuckelemente und Holzkastenfenster schaffen ein Wohngefühl, das Stil und Tradition widerspiegelt.

### Eckdaten zur Gesamtnutzfläche (ca. 730 m<sup>2</sup>):

- Souterrain: ca. 213 m<sup>2</sup>
- Hochparterre: ca. 212 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 156 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 148 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- repräsentative Gesellschafts- und Wohnräume mit Zugang zu Garten und Terrassen
- mehrere Schlafzimmer und Gästezimmer in den oberen Ebenen
- moderne Bäder und Sanitäranlagen in gehobenem Standard
- vielseitig nutzbares Souterrain mit Weinkeller, Hauswirtschaftsbereich und direktem Garagenzugang
- architektonische Details wie Erker, Flügeltüren und lichtdurchflutete Räume

## **Grundstück & Außenbereich – Parkähnliches Refugium**

Das Anwesen umfasst **zwei Grundstücke mit insgesamt 2.112 m<sup>2</sup>** (genaue Aufteilung siehe unten) und bietet einen weitläufigen, uneinsehbaren Garten mit altem Baumbestand. Die parkähnliche Anlage vermittelt absolute Privatsphäre und das Gefühl einer privaten Residenz inmitten der Stadt.

Ein idealer Rahmen für erholsame Stunden im Grünen, repräsentative Empfänge oder exklusive Gartenfeste – eine Kombination, die in dieser Lage nur äußerst selten zu finden ist.

## **Lage – Mondäne Exklusivität in Hietzing**

Hietzing zählt seit jeher zu den feinsten Adressen Wiens. Schon zur Kaiserzeit zog das Viertel den Adel, Diplomaten und das großbürgerliche Wien an – nicht zuletzt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu **Schloss Schönbrunn**, der Sommerresidenz der Habsburger.

Bis heute verkörpert Hietzing ein Wohngefühl, das Tradition, Diskretion und Eleganz vereint. Villen aus der Jahrhundertwende, historische Residenzen und Botschaftsvillen prägen die Umgebung. Hier entsteht ein unvergleichliches Flair, das Ruhe und Exklusivität bietet und zugleich die Nähe zur pulsierenden Innenstadt wahrt.

## **Lebensqualität & Infrastruktur:**

- renommierte Schulen (inkl. internationale Einrichtungen), Ärzte und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- ein vielfältiges Angebot an feiner Gastronomie, Cafés und traditionellen Wiener Restaurants
- zahlreiche Grünanlagen wie der Lainzer Tiergarten oder der Schönbrunner Schlosspark nur wenige Minuten entfernt

## **Anbindung:**

- Straßenbahn, Bus und die U-Bahnlinie U4 fußläufig erreichbar
- Wiener Innenstadt in ca. 15 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat in ca. 35 Minuten

Hietzing steht für ein Lebensgefühl, das urbane Nähe und ländliche Ruhe vereint –

ein Refugium für höchste Ansprüche.

## Besonderheiten auf einen Blick

- prachtvolle Villa mit über 90-jähriger Geschichte
- großzügige Wohn- und Repräsentationsflächen auf ca. 730 m<sup>2</sup>
- parkähnliches Grundstück mit 2.112 m<sup>2</sup> und altem Baumbestand
- Souterrain mit Weinkeller, Gäste- und Wirtschaftsräumen
- exklusive Lage in einer der prestigeträchtigsten Wohngegenden Wiens

## Zusammenfassung der Flächenzuordnung

- **Grundstück 1 (bebaut):** Mietgegenstand  
Enthält die Villa mit Garten- und Zufahrtsbereich laut Plan.
- **Grundstück 2 (unbebaut):** Präkarium  
Wird dem Mieter, bis auf federzeitigen Widerruf, zur Nutzung überlassen.

## Interesse?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über dieses Webportal und übermitteln Ihnen gerne sämtliche Unterlagen zeitnah.

---

## WICHTIG:

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 zur Miete angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

**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.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**  
Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap