

**„Urbanes Wohnen trifft Natur – Gartenwohnung in  
Bestlage von Wien-Hietzing“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 24344**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

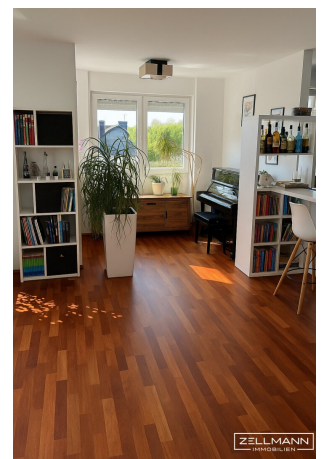
|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Friedenszeile 6      |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien            |
| Baujahr:                      | 2003                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 131,00 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Garten:                       | 150,00 m²            |
| Keller:                       | 4,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | C 65,50 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,14               |
| Kaufpreis:                    | 895.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 257,19 €             |
| USt.:                         | 40,89 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Papacek**













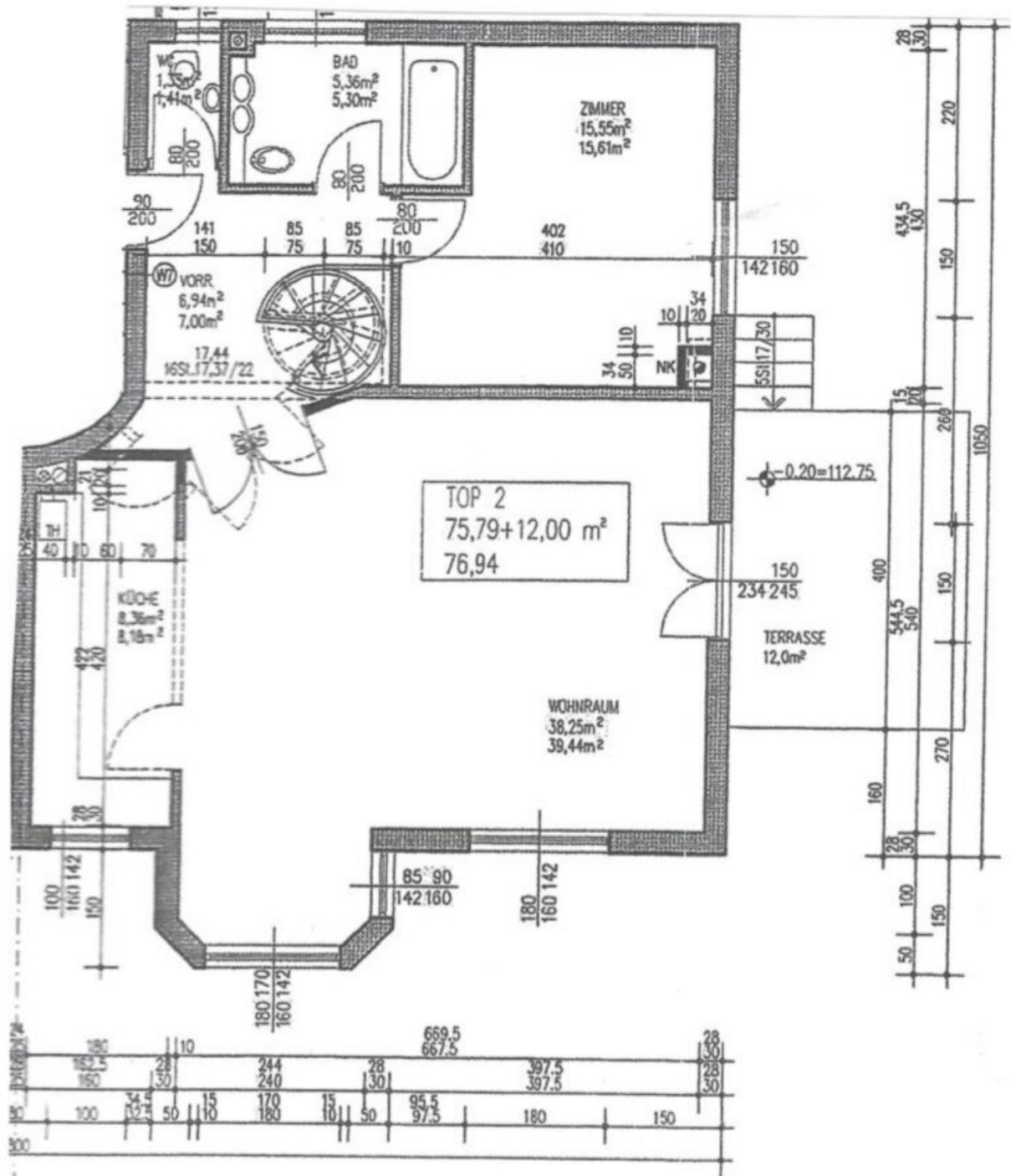






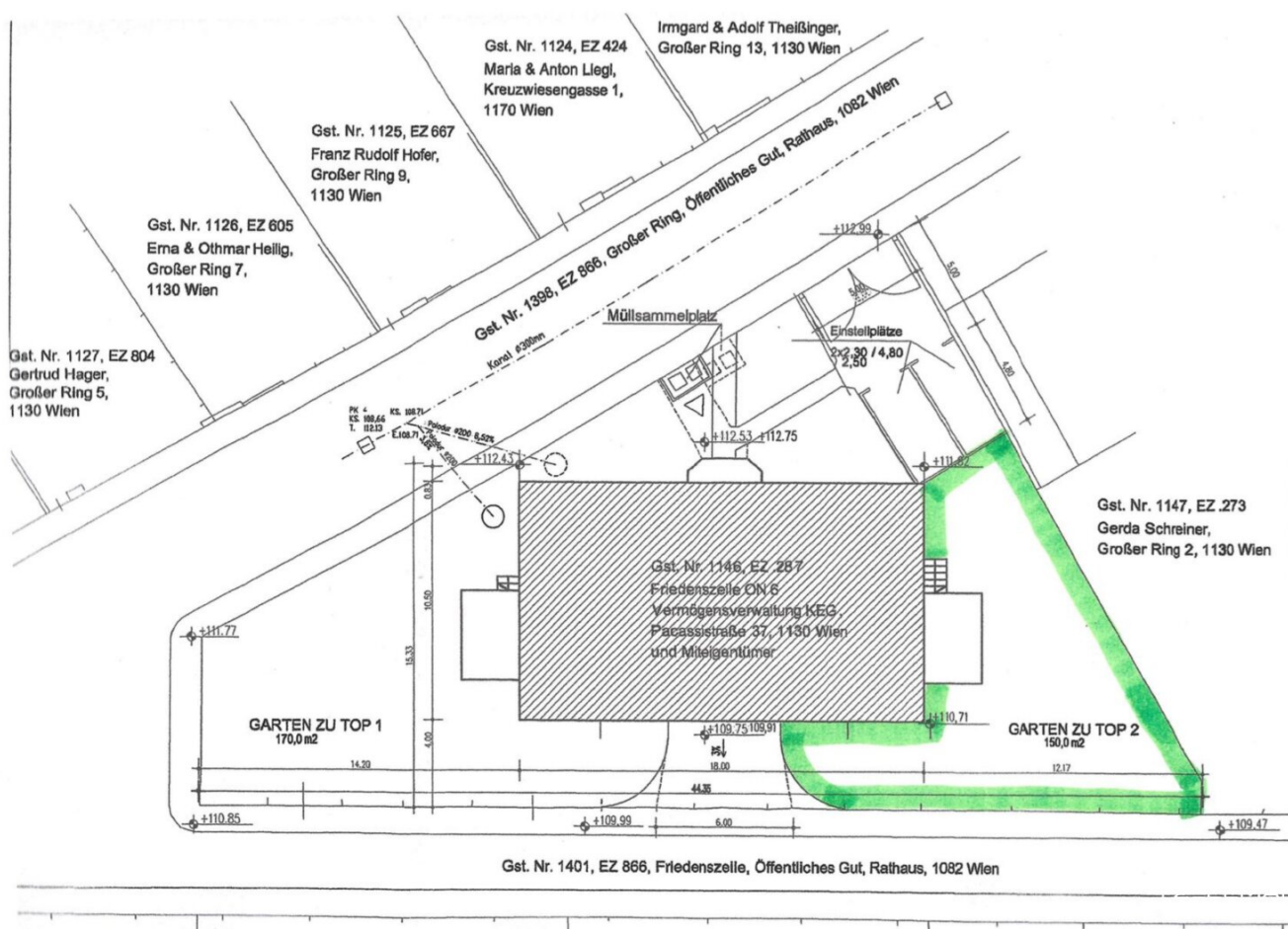






ERDGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Exklusive Garten-Maisonette in Hietzing – Wohnen mit Stil & Ruhe

### Aufmerksamkeit

Diese **helle 4-Zimmer-Gartenwohnung** verbindet **urbanes Wohnen mit privatem Rückzugsort**. Auf ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 150 m<sup>2</sup> Eigengarten entsteht ein Zuhause, das gleichermaßen Komfort, Ruhe und Lebensqualität bietet – eingebettet in die grüne Umgebung von Hietzing, nahe dem Lainzer Tiergarten und der Hermesvilla.

### Relevanz

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus **städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung**:

- **Infrastruktur:** Ärzte, Apotheken, Supermärkte und Schulen sind fußläufig erreichbar.
- **Anbindung:** Straßenbahnlinien 60/62, Bus 60B und S-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung Richtung Kennedybrücke und U-Bahn.
- **Freizeit:** Hörndlwald, Lainzer Tiergarten, Klinik Hietzing sowie zahlreiche Sport- und Erholungsmöglichkeiten liegen in direkter Nähe.

### Klarheit

#### Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 131 m<sup>2</sup>
- Eigengarten: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 13,5 m<sup>2</sup> (integriert)
- Zimmer: 4
- Badezimmer: 2
- Baujahr: 2003 | Massivbauweise



- Energieausweis: HWB 65,5 kWh/m²a | fGEE: 1,14
- Betriebskosten: € 449,75/Monat inkl. Rücklage

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (ca. 76,9 m²):** großzügige Wohnküche mit Terrasse und Gartenzugang, Bad mit Wanne, WC, Schlafzimmer.
- **Untergeschoss (ca. 56,7 m²):** zwei weitere Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Fitnessraum, begehbare Garderobe, direkter Zugang zur Garage.
- **Außenflächen:** 150 m² Eigengarten, 12 m² Terrasse.

### Argumente

- **Großzügige Wohnküche** mit über 38 m² als zentraler Lebensmittelpunkt.
- **Maisonette-Charakter:** Erd- und Untergeschoss verbunden, ideal für Familien.
- **Direkter Gartenzugang** – sonnige Süd-/Ostausrichtung.
- **Zwei Badezimmer**, funktional und modern.
- **Fußbodenheizung, Parkett & Fliesen** – zeitlose Ausstattung.
- **Eigene Garage im Haus** plus weitere Stellplätze auf der Liegenschaft.

### Differenzierung

Im Unterschied zu vergleichbaren Angeboten in Hietzing bietet diese Wohnung:

- **Privatsphäre und Exklusivität:** nur 4 Wohneinheiten im Haus.
- **Eigengarten in Ruhelage**, ideal für Kinder, Haustiere oder Hobbygärtner.
- **Flexible Nutzung:** Untergeschoss mit Schlafzimmern oder Arbeitsbereichen, auch als Rückzugsort für Teenager oder Gäste nutzbar.
- **Gut verwaltete Liegenschaft:** Protokolle der Eigentümerversammlung zeigen eine aktive Hausverwaltung und regelmäßige Instandhaltung (z. B. Sockelsanierung,

Beleuchtung, Fassade, Gartenpflege).

## Emotion

Stellen Sie sich vor: Ein Sommerabend auf der eigenen Terrasse, während die Kinder im Garten spielen. Oder ein ruhiger Morgen mit Blick ins Grüne, mitten in Wien. Diese Wohnung schafft nicht nur Wohnraum, sondern **einen Ort der Geborgenheit, Inspiration und Lebensfreude.**

## Nutzen

- **Kaufpreis gesamt:** € 895.000,—
- **Betriebskosten:** € 449,75/Monat inkl. Rücklage
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

**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.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <450m

Klinik <500m

Krankenhaus <850m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <450m

Kindergarten <750m

Universität <1.900m

Höhere Schule <5.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <725m

Einkaufszentrum <3.450m

#### **Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <1.425m

Polizei <1.625m

#### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <900m

U-Bahn <2.850m

Bahnhof <1.425m

Autobahnanschluss <4.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap