

"Historisches Landhaus trifft modernen Wohnraum – Zwei Bauplätze in bester Hietzinger Grünruhelage" | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 23347

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 137,57 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Garten: | 1.326,00 m ² |
| Kaufpreis: | 2.990.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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





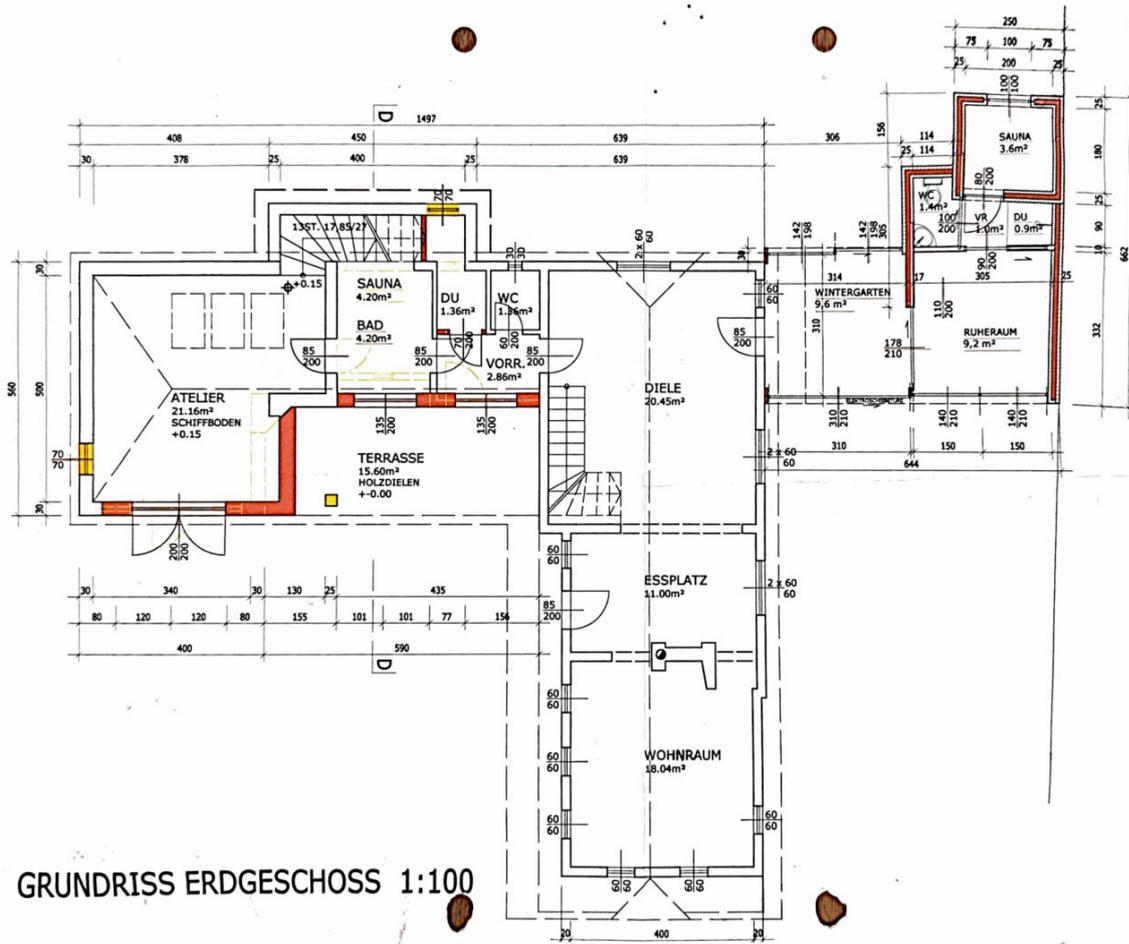












GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:100

Objektbeschreibung

Ein Stück steirische Handwerkskunst in Hietzinger Traumlage – mit modernem Zubau, Wellnessbereich & Naturidyll

In einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens erwartet Sie ein Zuhause mit Seele: **Ein original steirisches Bauernhaus**, das mit viel Hingabe in Hietzing wieder aufgebaut und um einen stilvollen, modernen Zubau erweitert wurde. Diese Immobilie vereint auf besondere Weise ländlichen Charme, urbane Eleganz und durchdachte Funktionalität – und bietet darüber hinaus **ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial**.

Zwei Bauplätze – Wohnen & Investieren vereint

Die Liegenschaft besteht aus **zwei Bauparzellen** mit insgesamt über 1.400 m² Grundstücksfläche:

- **599 m²** – bebaut mit dem charmanten Wohnhaus, Terrasse und Garten
- **726 m²** – angrenzender, derzeit (fast) unbebauter Baugrund

Diese Konstellation eröffnet **vielfältige Möglichkeiten**: von der Erweiterung des bestehenden Wohnraums über den Bau eines zweiten Hauses bis hin zur langfristigen Wertanlage. Dank der **ruhigen, gewachsenen Umgebung und der Lage in einer begehrten Wohngegend** ist das Grundstück auch aus Entwicklersicht hochinteressant.

Das Haus – Charakter, Stil und Komfort auf zwei Ebenen

- **Wohnfläche:** ca. 137 m² (erweiterbar)
- **Historischer Teil:** aus der Steiermark transloziert – mit originalen Holzbalken, Schiffböden, Kamin und liebevollen Details
- **Moderner Zubau:**
 - Lichtdurchflutetes **Esszimmer mit Gartenzugang**
 - **Sauna mit eigenem Badezimmer und Toilette**
 - **Wintergarten** als geschützter Rückzugsort
- **Schlafzimmer OG:** Schlafzimmer mit eigener Dusche und WC

- **Schlafzimmer EG:** mit direktem Ausgang in den Garten
- **modernes Badezimmer** mit Dusche, Wanne und WC
- **2 Terrassen:** zum Entspannen und mit absolutem Grünblick
- **Küche:** hochwertig ausgestattet mit Bora-Kochfeld und Geräten von AEG
- **Technik: modernes Bosch-Brennwertgerät (2018)**

Keller – praktische Erweiterung für Technik & Stauraum

- **Lagerräume** für Wein, Vorräte oder Hobby
- **Technikraum** mit zentralem Elektroverteiler
- **Massivbauweise** – trocken und vielseitig nutzbar
- **Bequem erreichbar** über den zentralen Innenbereich

Der Garten – Naturidyll mit Seele

Ein liebevoll gepflegter Garten mit **altem Baumbestand**, einem **naturnahen Biotop** und mehreren lauschigen Sitzplätzen bietet Entspannung auf höchstem Niveau. Ob zum Lesen, Gärtnern, Feiern oder Innehalten – hier lebt man mit allen Sinnen.

Lage & Umgebung – Grüne Ruheoase mit perfekter Anbindung

Die Immobilie liegt in einer besonders begehrten Wohngegend des 13. Bezirks – eingebettet in eine ruhige, kaum befahrene Seitenstraße mit viel Privatsphäre und gepflegtem Villenumfeld.

Der **Lainzer Tiergarten** mit seinen weitläufigen Spazierwegen und historischen Highlights ist ebenso schnell erreichbar wie der **Schönbrunner Schlosspark**. Schulen, Kindergärten und Nahversorger befinden sich in komfortabler Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit Bus- und Schnellbahnstationen nur wenige Gehminuten entfernt. Auch das Stadtzentrum erreichen Sie in rund 20–25 Minuten.

Ein Zuhause mit Geschichte – und Zukunftspotenzial.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie, was diese besondere Liegenschaft alles möglich macht.

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

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 <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap