

**Familienfreundlich & naturnah – Exklusive Maisonette in
Grünruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23919

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	148,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.147,46 €
Kaltmiete	2.458,86 €
Betriebskosten:	292,81 €
USt.:	31,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

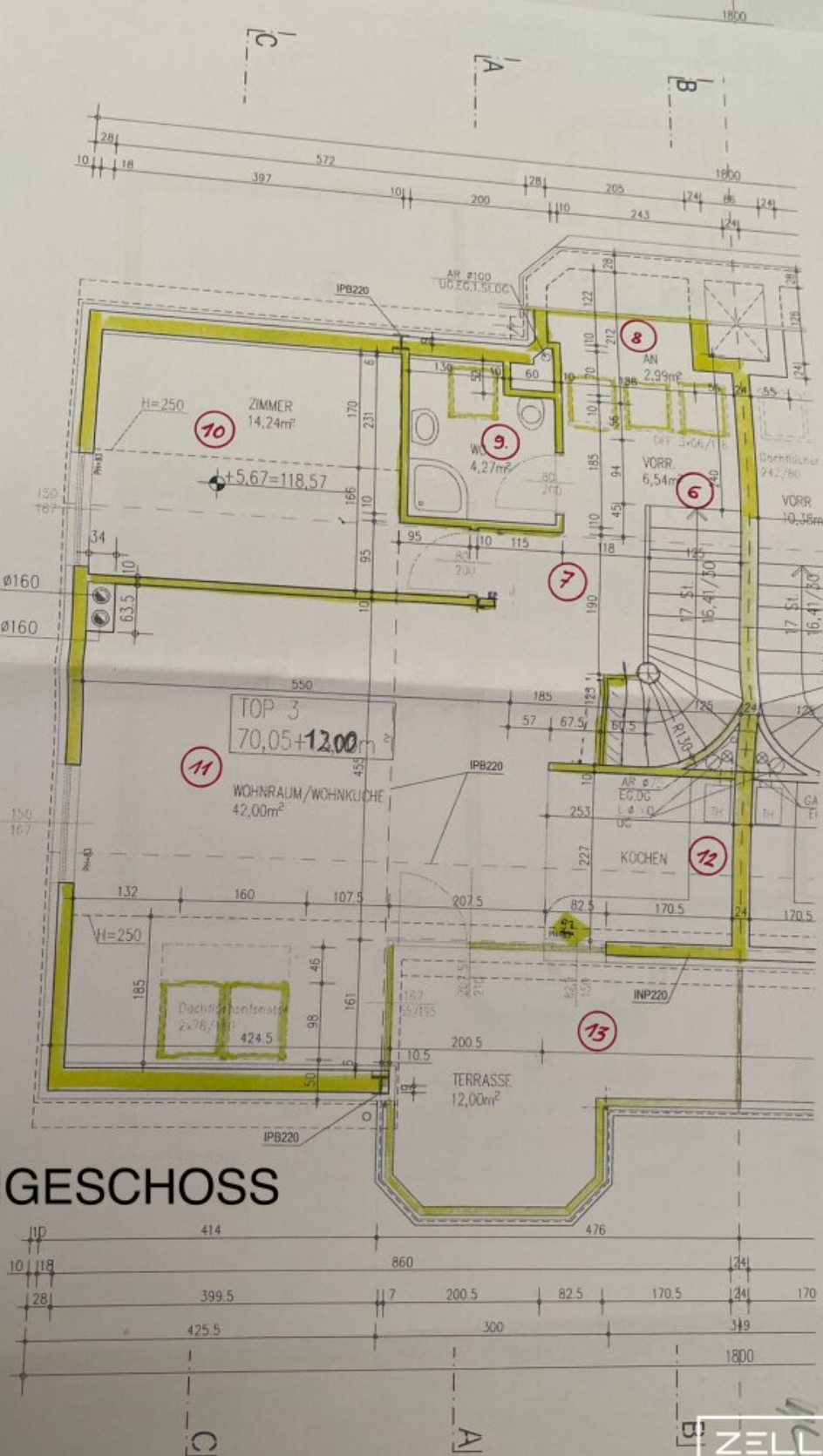








DACHGESCHOSS



22.4.2002

Top 3 DG
22.4.2002
Lageplan für Dachgeschoss

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen in Grünruhelage – Nähe Lainzer Tiergarten

Diese großzügige Dachgeschoss-Maisonette vereint elegantes Wohnen, moderne Ausstattung und eine traumhafte Grünruhelage nahe dem **Lainzer Tiergarten** und dem **Klinikum Hietzing**. Mit einer Wohnfläche von rund **148 m²** auf zwei Ebenen bietet sie reichlich Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten **4-Parteienhaus** im 1. Stock und besticht durch ihre **süd-/westliche Ausrichtung**, die helle Räume, viel Sonne und einen einzigartigen Blick ins Grüne garantiert.

Herzstück der Wohnung

Das absolute Highlight ist der **großzügige Wohn-/Essbereich im Dachgeschoss**, der mit der offenen, stilvollen **Tischlerküche** zu einer zentralen Lebenszone verschmilzt.

Die Küche ist mit hochwertigen Holz-Einbaumöbeln, modernen Geräten und durchdachter Beleuchtung ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Der angrenzende Wohnbereich bietet viel Platz für geselliges Beisammensein, entspannte Stunden und stilvolles Wohnen.

Von hier aus gelangt man direkt auf die **12 m² große Terrasse**, die mit **Wasser- und Stromanschluss** sowie einer **elektrisch bedienbaren Markise** versehen ist. Der Ausblick ist sensationell – sonnig, ruhig und grün – und macht diesen Bereich zum wahren Mittelpunkt des Wohnens.

In Kürze wird die Wohnung zusätzlich mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet, die auch an heißen Sommertagen für höchsten Wohnkomfort sorgt.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **5 Wohn- und Schlafräume** – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer, ausgestattet mit edlem Parkettboden
- **Separater Raum im Obergeschoss** – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice, praktisch vom restlichen Schlafbereich getrennt
- **Badezimmer im Untergeschoss**: Badewanne, Doppelwaschbecken, Spiegel mit

Beleuchtung, Tischlermöblierung aus Nuss-Holz, Waschmaschine, WC integriert

- **Badezimmer im Obergeschoss:** moderne Dusche, Waschbecken, Spiegel mit Beleuchtung, hochwertige Tischlermöbel, WC integriert
- **Vorraum im Untergeschoss:** Bodenfliesen, Garderobe, Spiegel und Beleuchtung, teilmöbliert
- Fenster mit **Innen- oder Außenjalousien** – für optimalen Sicht-, Sonnen- und Hitzeschutz
- Zahlreiche Anschlüsse (Internet, HiFi, TV) in allen relevanten Räumen – ideal für **Homeoffice-Nutzung**

Weitere Vorzüge

- **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **KFZ-Stellplatz, Kinderwagenabstellfläche** sowie **Geräte-/Fahrradhütte**
- **Gaszentralheizung:** moderne Therme (neu installiert im Jänner 2025) im Küchenverbau, Warmwasserboiler mit 150 Litern
- Hochwertige Gesamtausstattung mit viel Liebe zum Detail

Lage & Umgebung

Die Maisonette liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens: ruhig, grün und doch bestens angebunden.

Der **Lainzer Tiergarten** – eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens – befindet sich in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Das **Klinikum Hietzing** sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass man in kurzer Zeit auch die Innenstadt erreicht.

Fazit

Diese Wohnung ist ein **Wohntraum für Menschen, die Natur, Ruhe und Komfort verbinden möchten** – mit einem einzigartigen Herzstück: Wohnzimmer, Küche und Terrasse mit

unvergleichbarem Grünblick, zwei Badezimmern auf beiden Ebenen, einem flexibel nutzbaren zusätzlichen Raum sowie durchdachter Ausstattung bis ins Detail.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen zu.

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](#)

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap