

**Exklusives Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna,
Wärmepumpe & Südwestterrasse | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 24356

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

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

T +43 699 15 15 22 00
H +43 699 15 15 22 00

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



ZELLMANN
IMMOBILIEN



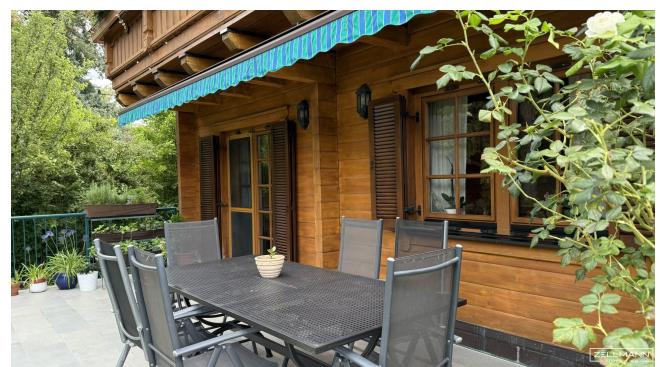


ZELLMANN
IMMOBILIEN



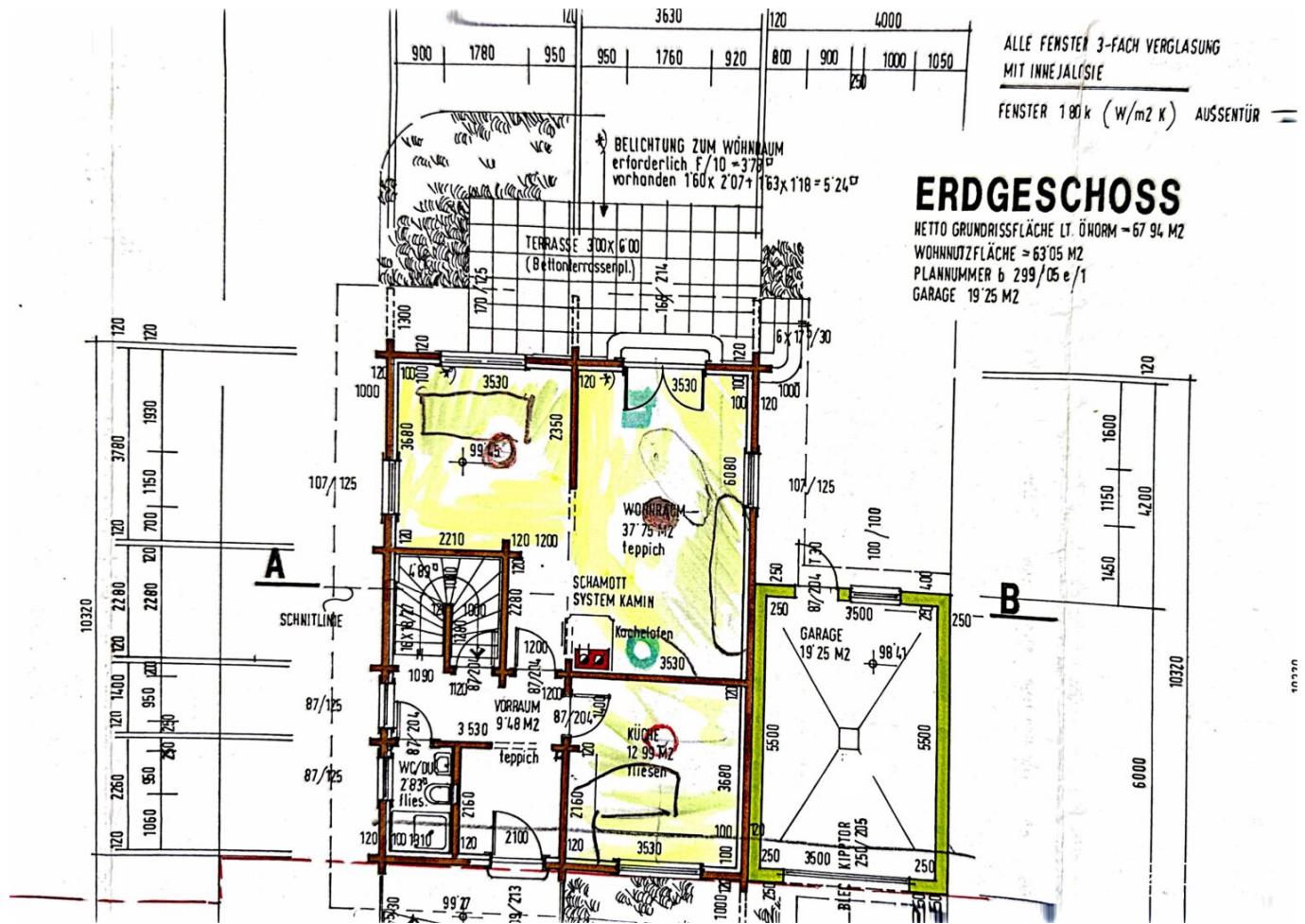
ZELLMANN
IMMOBILIEN







ZELLMANN
IMMOBILIEN



9871

75

300

1

4

295

4

BELICHTUNG ZUM ZIMMER
erf. F/10 = 130°
vorb. 100% T18 + 0.67% 111

BELICHTUNG ZUM ZIMMER
erf. F/10 = 130°
nach $100 \times 2,00 = 200^{\circ}$

DACHGESCHOSS

NETTO GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 68.02 M²
WOHNHNUZFLÄCHE = 62.98 M²
PLAUNUMMER b 299 / 05 e / 1

TECHNISCH
BEBAUTE FL.

UMBAUTER
KELLER 71
ERDG. 71
DACHG. 71
GARAGE
ZUSAMMEN
MASSTOLER
FENSTER-
DIESER PL.
DARE NUR

EIN
zur E

卷之三

- 5 -

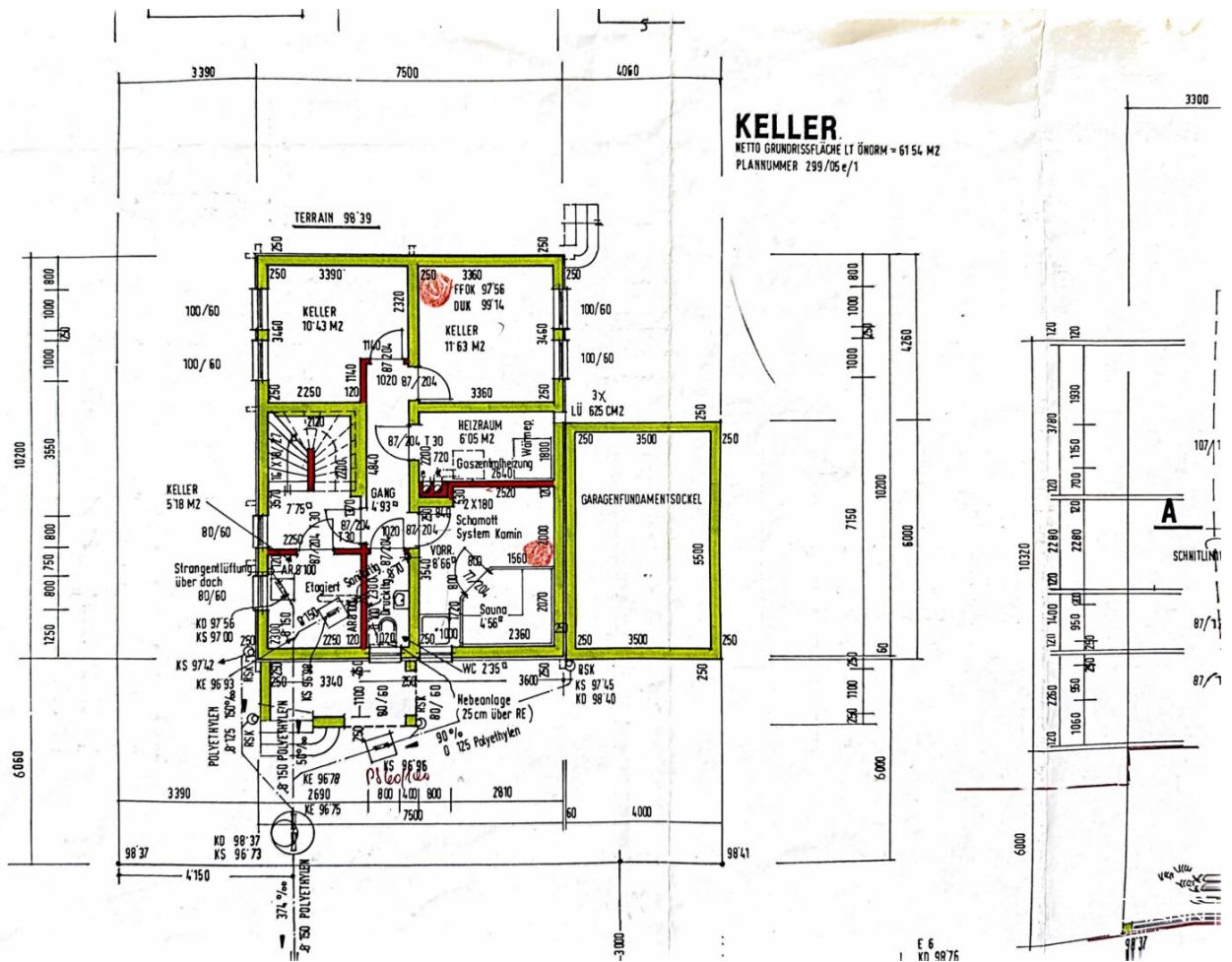
1

This hand-drawn floor plan illustrates the layout of a house with the following dimensions and room details:

- Exterior Dimensions:** The overall width is 10300 mm, and the depth is 10320 mm.
- Rooms and Areas:**
 - BALKON:** 8'38" (Width 3530 mm, Depth 100 mm)
 - ZIMMER:** 12'99 M2 (teppich) - Two rooms of 3530 x 100 mm each.
 - GARDEROBE:** 8'05 M2 (Schomott System Kamin) - A room of 3530 x 1100 mm.
 - GALERIE:** 8'33 M2 (teppich) - A room of 3530 x 2130 mm.
 - BAD (ker. flies.)** - A room of 3530 x 100 mm.
 - ZIMMER:** 12'99 M2 (teppich) - A room of 3530 x 100 mm.
 - DACHFLÄCHENFENSTER:** 74/118 (Dimensions: 3660 x 1400 mm)
 - DACHFLÄCHENFENSTER:** 74/118 (Dimensions: 3660 x 1400 mm)
 - DACHFLÄCHENFENSTER:** 74/118 (Dimensions: 3660 x 1400 mm)
 - GARAGENGÜNDACH:** (Dimensions: 565 x 1150 mm)
 - DACHFLÄCHENFENSTER:** 74/118 (Dimensions: 3660 x 1400 mm)
- Windows:** Several windows are indicated with dimensions such as 3660 x 1400 mm, 3660 x 1600 mm, and 3660 x 1000 mm.
- Lighting:** Labels "BELICHTUNG ZUM ZIMMER" and "RH 250" are present at the bottom.
- Other:** A central circular area is labeled "16 X 6/27 5%".

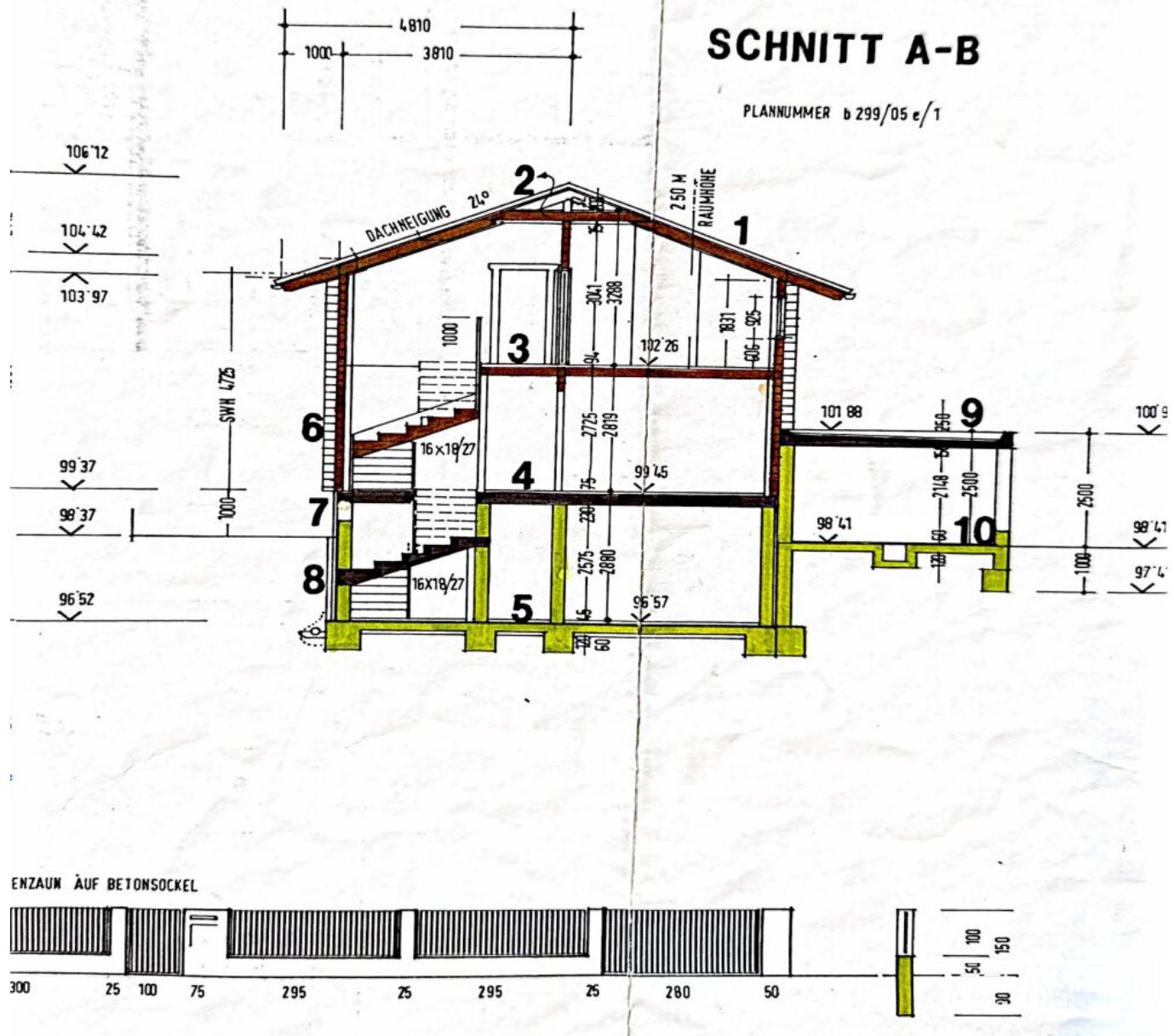
Reizzone
- freie Zonen

Werklich
möglich



SCHNITT A-B

PLANNUMMER b 299/05 e/1



Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit Kamin, Sauna, Wärmepumpe & Südwestterrasse

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus verbindet solide Bauqualität mit moderner Wohntechnik – eingebettet in einer der ruhigsten Lagen Wiens. Die Architektur ist zeitlos gehalten, und dank der hochwertigen Materialien bietet die Liegenschaft ein warmes, einladendes Ambiente.

Ein großer Vorteil – insbesondere für Interessenten, die einen modernen Look bevorzugen: **Die Innenräume können mit geringem Aufwand vollständig weiß gestrichen werden. (KI hat ein Beispelfoto - Titelfoto - kreiert)** Dadurch wirken die Räume sofort heller, klarer und zeitgemäßer. Viele Flächen, die aktuell in Holz ausgeführt sind, eignen sich hervorragend für eine moderne Weißgestaltung und verleihen dem Haus im Handumdrehen eine frische, puristische Eleganz.

Die gepflegte Einfriedung, der dichte Grünbestand und die großzügige **Südwestterrasse** mit Markise schaffen ein Höchstmaß an Privatheit und Wohnkomfort.

Wohnen mit Stil – Der Wohnbereich mit Kamin

Der große Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch großzügige Fensterflächen und ein offenes Raumgefühl. **Mit einer einfachen Weißgestaltung lässt sich dieser Bereich sehr leicht modernisieren**, sodass er optisch deutlich heller und größer wirkt. Ein besonderes Highlight ist der elektrisch gesteuerte und beleuchtete **Schamott-Kamin** – effizient, architektonisch ansprechend und ideal als zusätzliche Wärmequelle. Angrenzend befinden sich der gemütliche Essbereich und die hochwertig ausgestattete Küche mit Granitarbeitsflächen und Kochinsel.

Wellness, Komfort & Technik im Untergeschoss

Der Keller verfügt über eine überdurchschnittliche Raumhöhe und bietet weit mehr als reine Nutzflächen. Ein vollständiger **Wellnessbereich mit Sauna, separater Dusche und WC** macht diesen Teil des Hauses zu einem idealen Rückzugsort.

Modern & nachhaltig – Heizung und Warmwasser

Das gesamte Haus ist mit **Fußbodenheizung** ausgestattet – vom Erdgeschoss über das Obergeschoss bis in den Keller. Die Beheizung erfolgt über eine **Gastherme**, während die Warmwasseraufbereitung durch eine moderne **Wasser-Wärmepumpe** sichergestellt wird.

Raumaufteilung im Überblick

Erdgeschoss

- große Garage
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Terrassenzugang
- Esszimmer mit Fensterfront
- Küche mit Granitinsel
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Vorräum 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** eines der begehrtesten Wohnviertel Hietzings. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer ausgesprochen angenehmen Nachbarschaft. Naherholungsgebiete wie der **Lainzer**

Tiergarten und der **Maurer Wald** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

- Straßenbahnenlinie 60, Busverbindungen, Bahnhof Wien-Speising
- Supermarkt, Apotheke, Bäckerei in fußläufiger Umgebung
- Schulen, Kindergärten, Orthopädisches Spital Speising
- U4-Station „Hietzing“ in kurzer Fahrzeit
- Gute Anbindung über Westausfahrt und Hadikgasse

Außenbereich & Gartenidylle

Der sonnige Garten ist gepflegt angelegt und vollständig eingefriedet. Die **Südwestterrasse** mit elektrisch ausfahrbarer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Blumenrabatte, gepflegter Rasen und hoher Sichtschutz sorgen für eine harmonische Atmosphäre.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet Raum, Ruhe und Komfort in einer der besten Wohnlagen Wiens.

Besonders wertvoll für moderne Wohnstile: Die Innenräume können ohne großen Aufwand komplett weiß gestrichen werden – eine einfache Maßnahme, die dem Haus sofort einen zeitgemäßen, hellen und klaren Charakter verleiht.

Hinweis zur Kommunikation:

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails gelegentlich dort landen. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Gerne informieren wir Sie zusätzlich per SMS über den Versand des Exposés, wenn Sie uns Ihre Telefonnummer übermitteln.

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und sind ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 an.

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