

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



**Objektnummer: 24356**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	146,54 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,54 m²
<b>Kaufpreis:</b>	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.









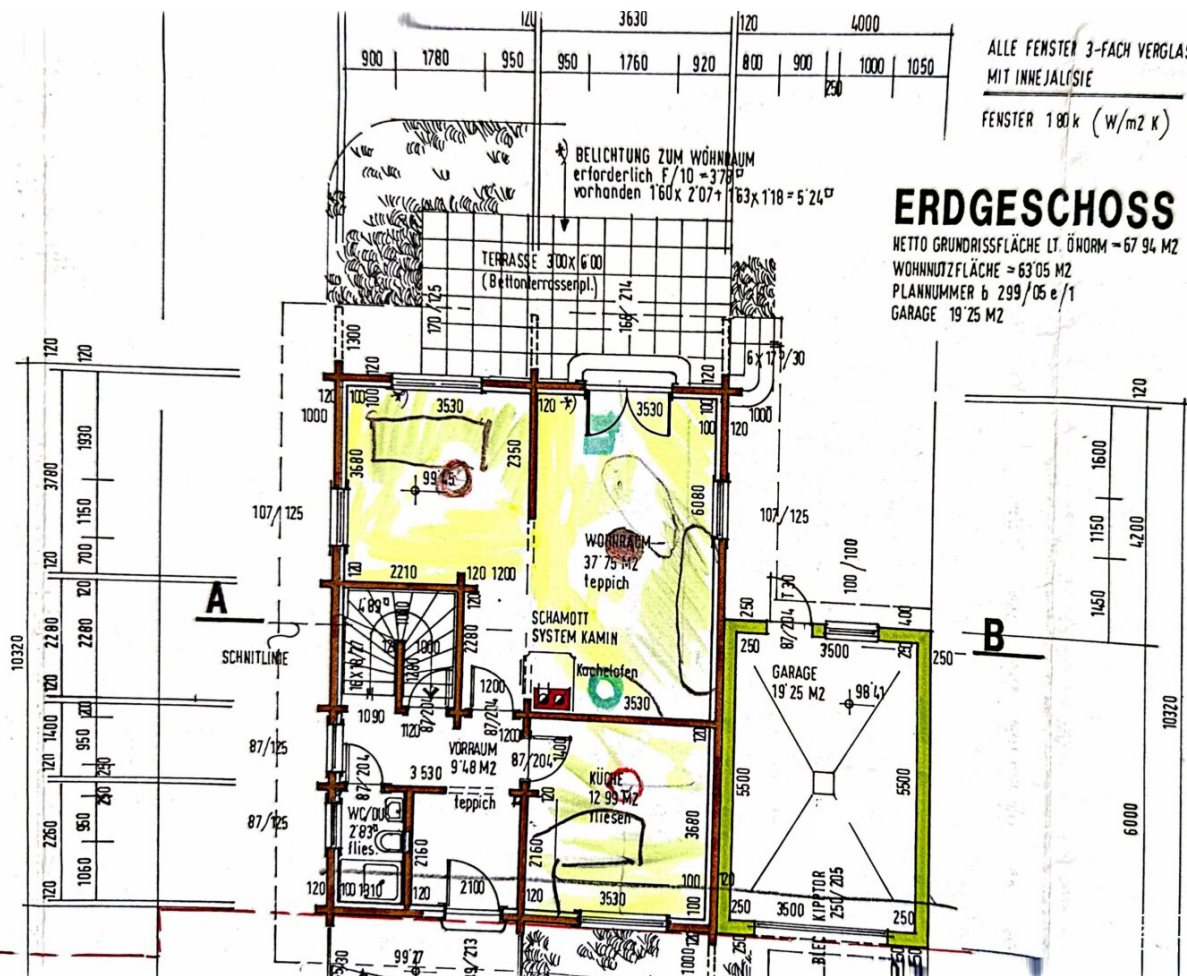












ALLE FENSTER 3-FACH VERGLASUNG  
MIT INNEJALÜSIE

FENSTER 180 k (W/m<sup>2</sup> K) AUßENTÜR

## ERDGESCHOSS

NETTO GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 67'94 M<sup>2</sup>

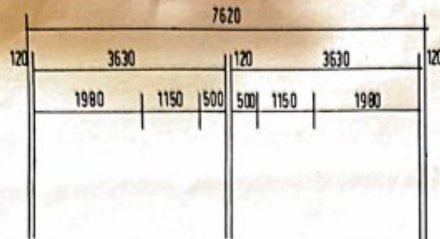
WOHNUTZFLÄCHE = 63'05 M<sup>2</sup>

PLANNUMMER b 299/06 e/1

GARAGE 19'25 M<sup>2</sup>



98'21 25 300 25 100 125 130 25 295 25 100



BELICHTUNG ZUM ZIMMER  
erf.  $F/10 = 1'30''$   
vorh.  $1'00 \times 1'18 + 0'67 \times 1'11 = 1'92''$

BELICHTUNG ZUM ZIMMER  
erf.  $F/10 = 1'30''$   
vorh.  $1'00 \times 2'00 = 2'00''$

## DACHGESCHOSS

NETTO GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNORM = 68'02 M<sup>2</sup>  
WOHNNUTZFLÄCHE = 62'98 M<sup>2</sup>  
PLANNUMMER b 299/05 e/1

TECHNISCH  
BEBAUTE FL

UMBAUTER  
KELLER 71  
ERDG. 71  
DACHG. 71  
GARAGE  
ZUSAMME  
HABSTOLER  
FENSTER-  
DIESER PL.  
DARF NUR

EIN  
zur E

GF  
ER  
KA  
BE  
GF  
DA

- F

P

E

E

PIES 107

107

DACHFLÄCHENFENSTER  
74/118

87/91

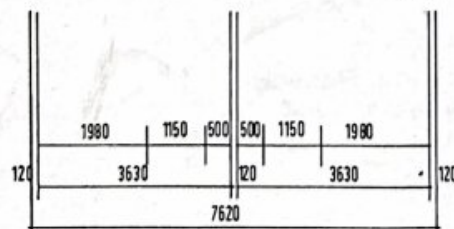
DACHFLÄCHENFENSTER  
74/118

107/91

GARAGENGROBDACH

DACHFLÄCHENFENSTER  
74/118

BELICHTUNG ZUM ZIMMER  
erf.  $F/10 = 1'30''$   
vorh.  $1'00 \times 1'18 + 0'67 \times 1'11 = 1'92''$



Reizzone  
freie Zonen

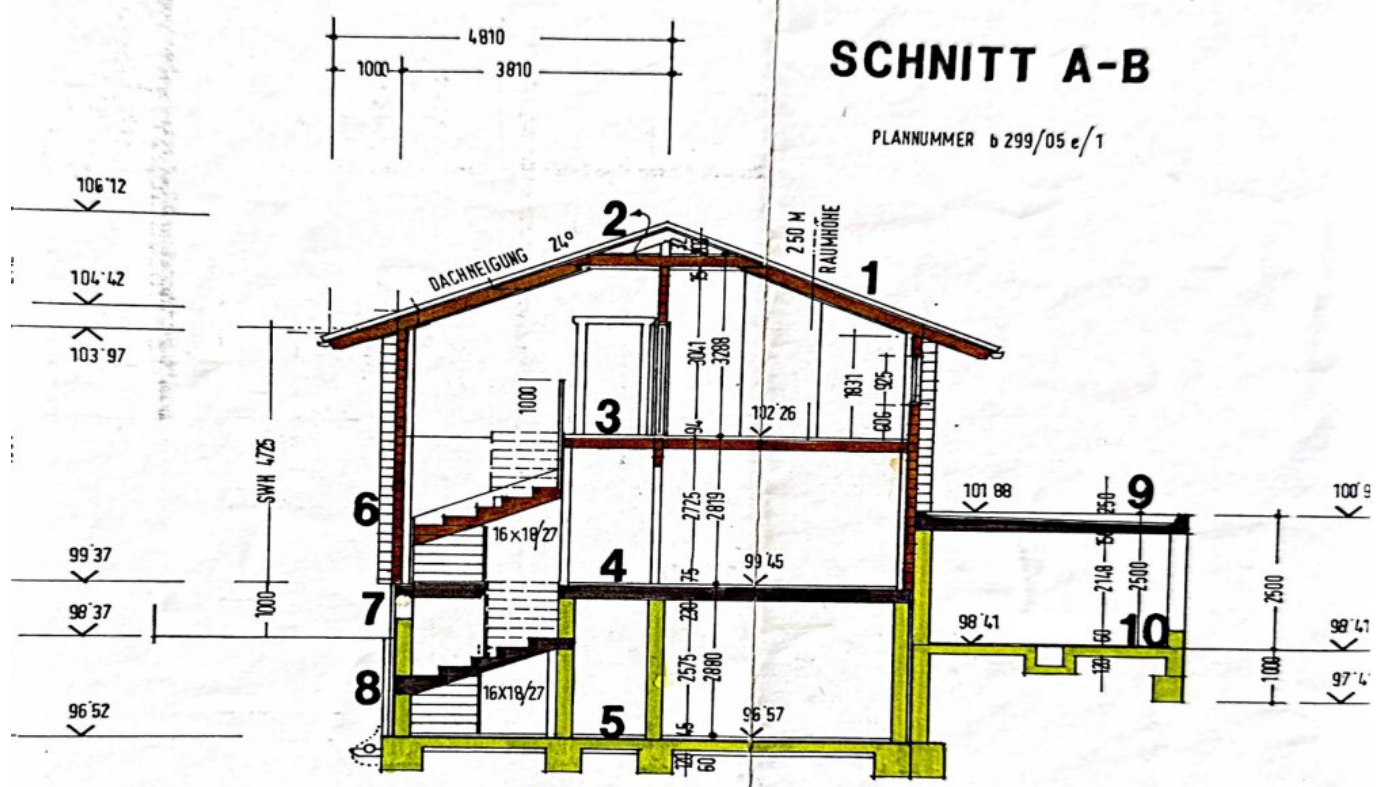
westlich  
nördlich



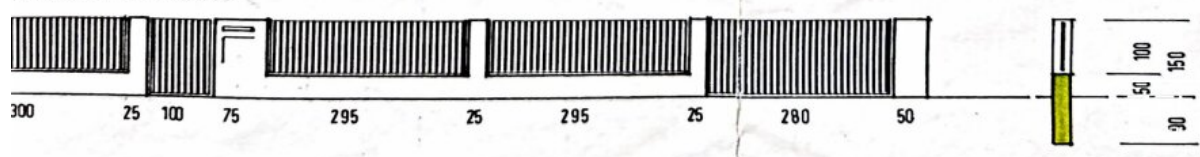


# **SCHNITT A-B**

PLANNUMMER b 299/05 e/1



ENZAUN AUF BETONSOCKEL



## 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 Beispielfoto - 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
- Vorraum 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:**

- Straßenbahnlinie 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