

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



Objektnummer: 25258

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

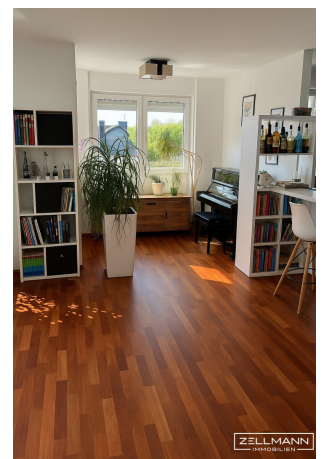
Adresse	Friedenszeile 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	895.000,00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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



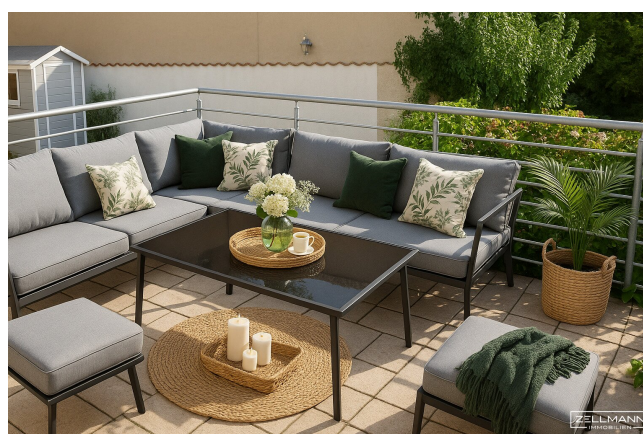
Georg Papacek





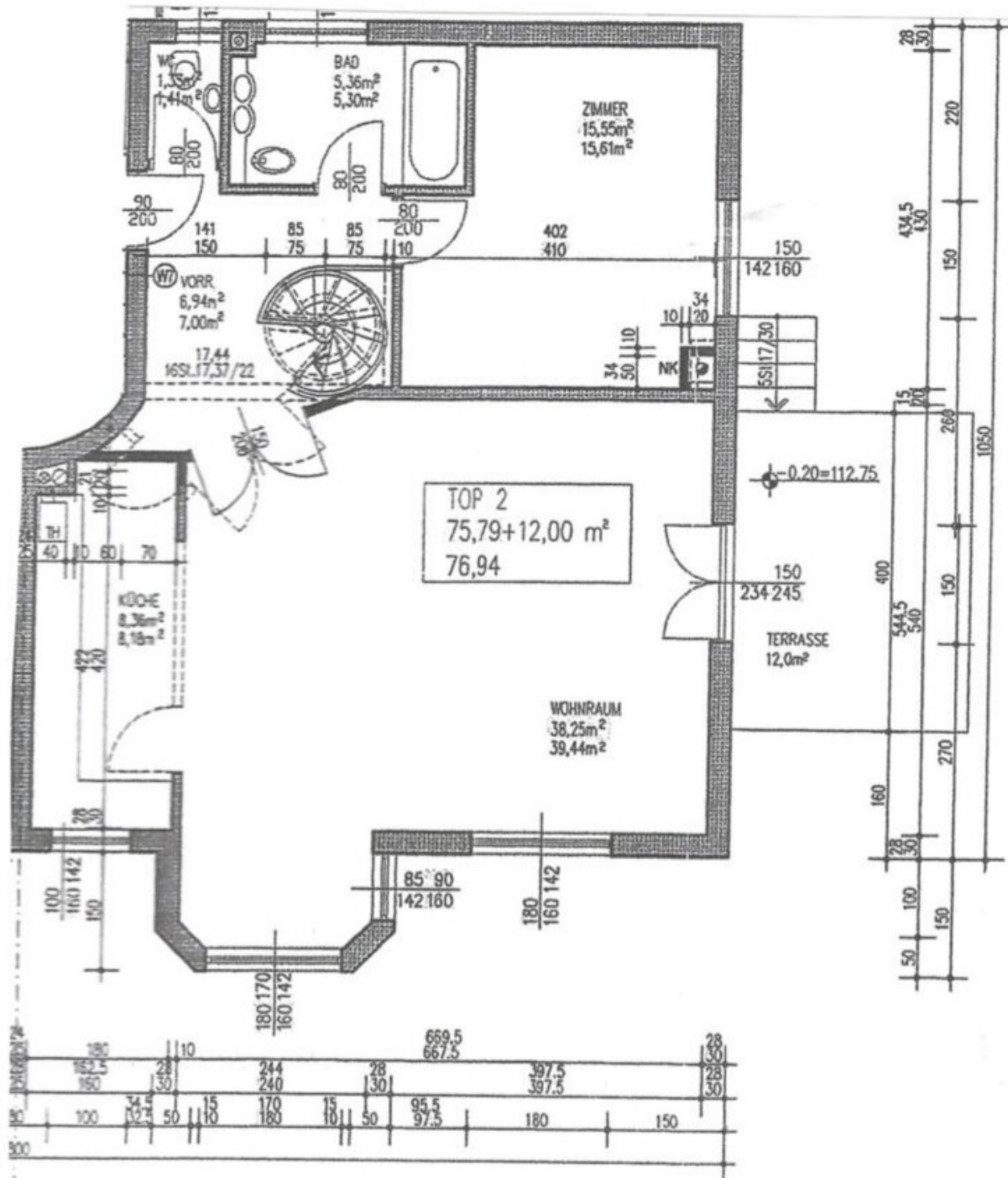




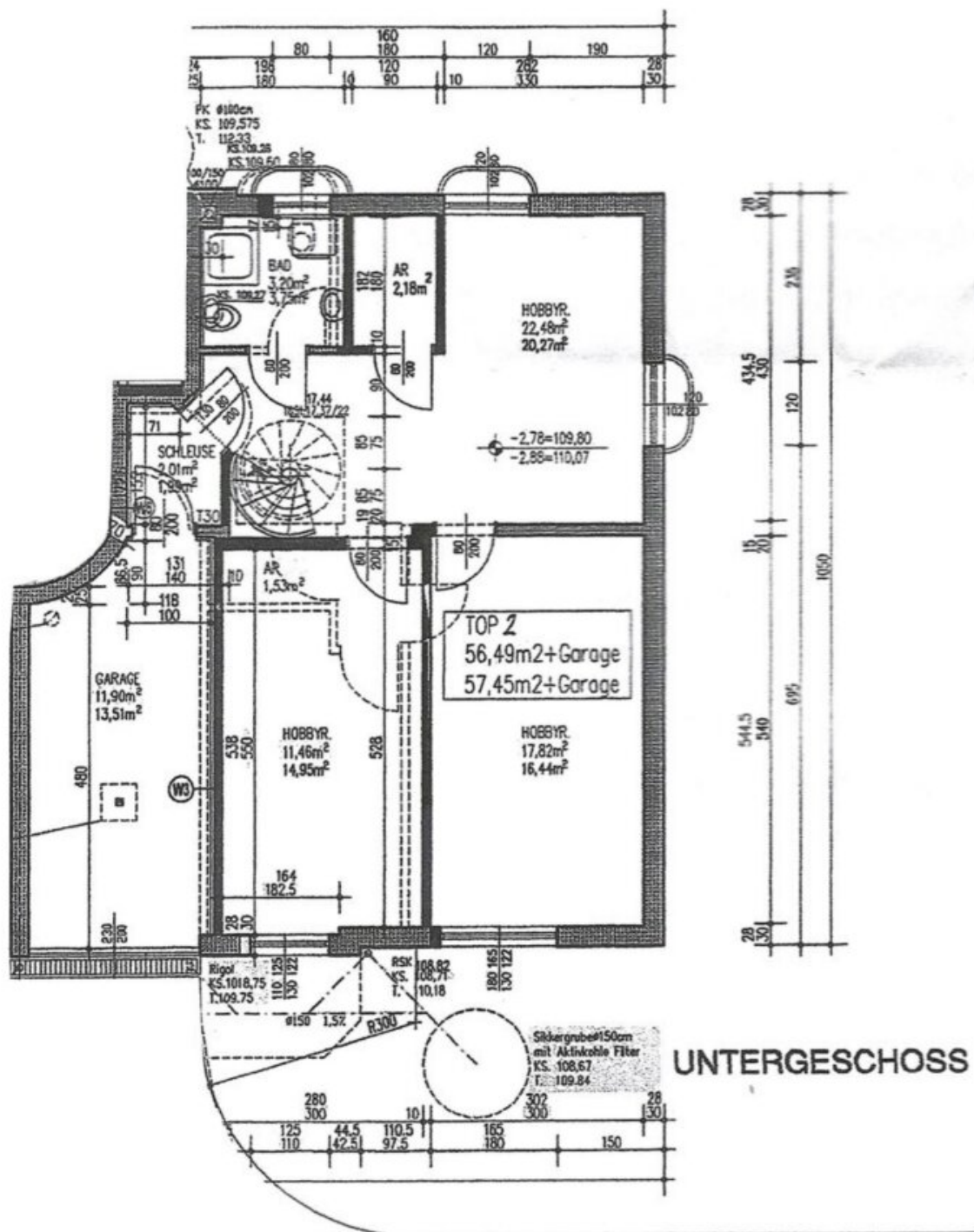


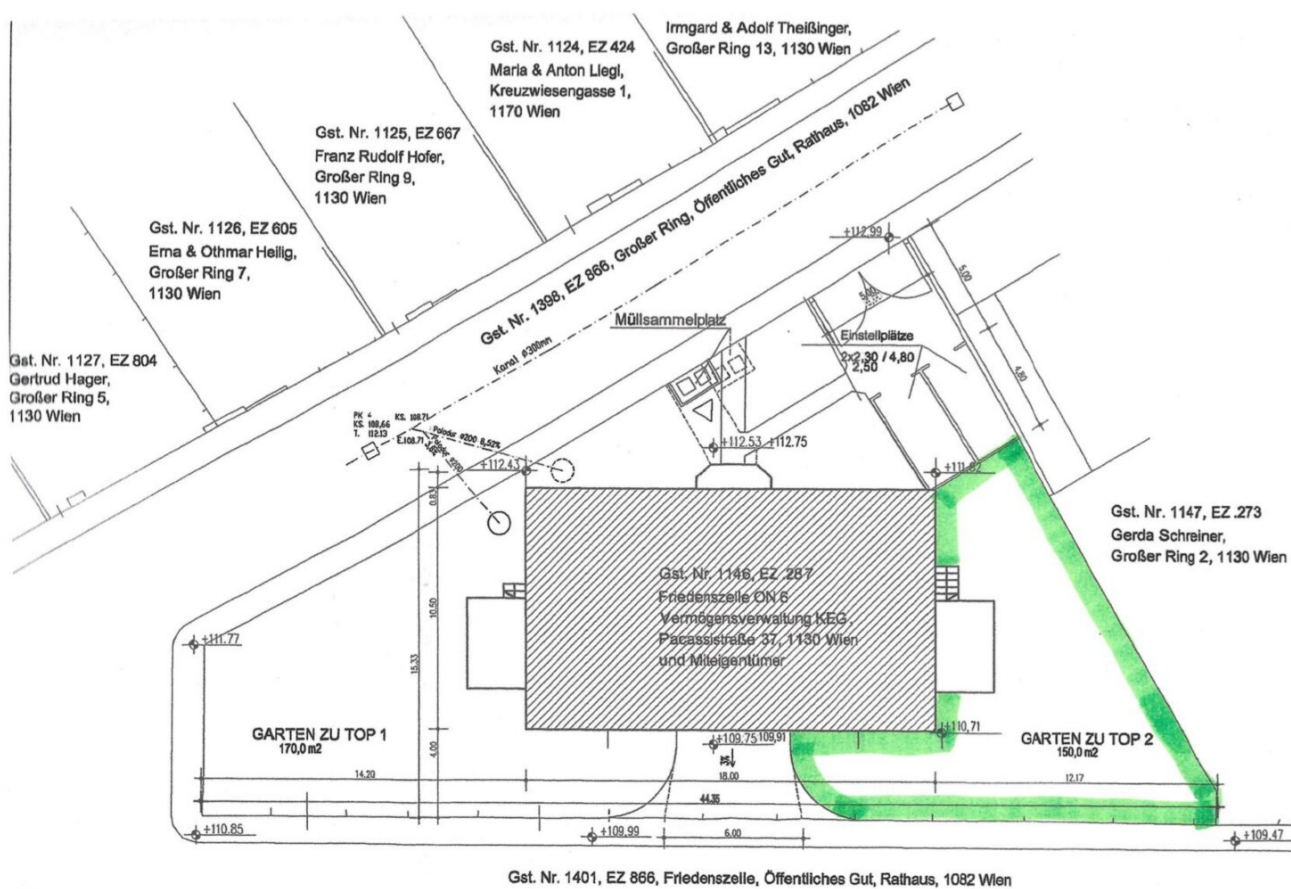






ERDGESCHOSS





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 m² Wohnfläche plus 150 m² 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 m²
- Eigengarten: ca. 150 m²
- Terrasse: ca. 12 m²
- Garage: ca. 13,5 m² (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. 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