„Wohnen auf höchstem Niveau – Exklusive Altbauvilla mit modernem Luxus in Hietzing“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 25623

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

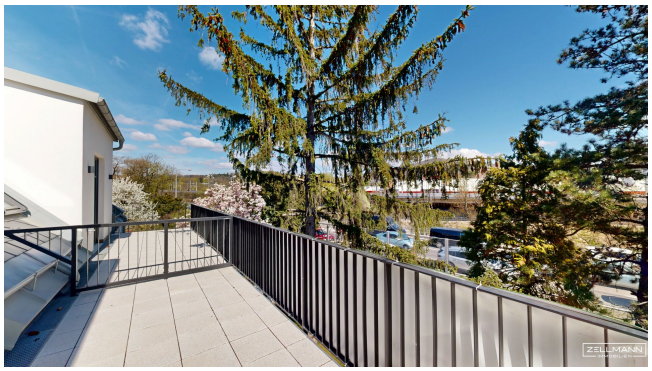
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,21 m²
Nutzfläche:	105,21 m²
Gesamtfläche:	119,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	888.000,00 €
Betriebskosten:	241,98 €
USt.:	34,72 €

Provisionsangabe:

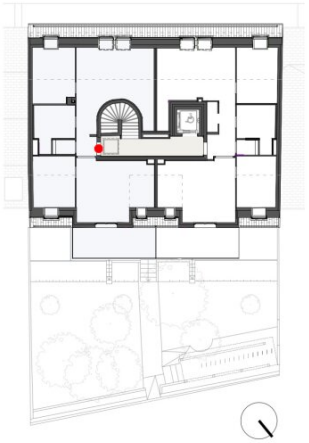
2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

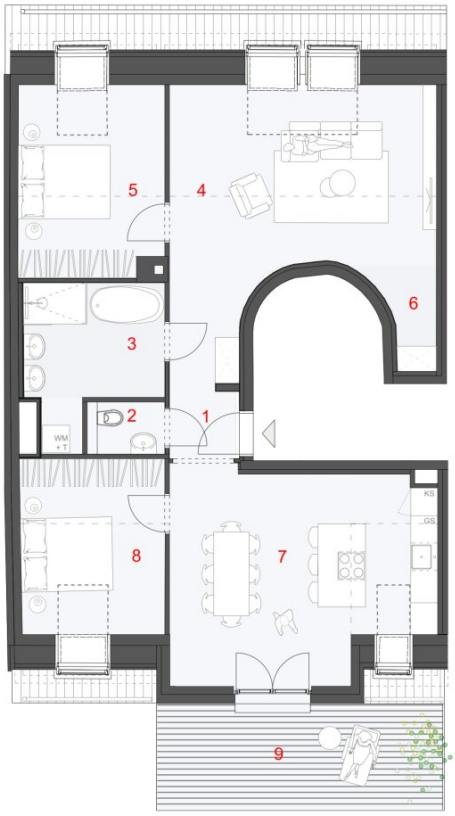
Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann



ZELLMANN
IMMOBILIEN





TOP 6 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	5.07	m²
2	WC	ca.	1.67	m²
3	Bad	ca.	8.81	m²
4	Wohnzimmer	ca.	29.64	m²
5	Zimmer 1	ca.	16.00	m²
6	Abstellraum	ca.	2.48	m²
7	Wohnküche	ca.	26.73	m²
8	Zimmer 2	ca.	14.81	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			105.21	m²
9	Balkon	ca.	14.28	m²
	Einlagerungsraum	ca.	2,76	m²
Raumhöhe		bis ca.	3.60	m

0 1 2 3 4 5

M 1:100 @A4

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL. office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2025

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

Stilvolle Altbauvilla trifft moderne Wohnkultur – Exklusives Wohnprojekt in Hietzing

Ein Wohnprojekt, das klassische Wiener Architektur mit zeitgemäßem Komfort auf höchstem Niveau vereint: In begehrter Lage des 13. Bezirks entsteht ein außergewöhnliches Ensemble aus stilvoll revitalisiertem Altbau und hochwertigem Dachgeschossausbau. Die Verbindung aus historischem Charakter, durchdachter Planung und moderner Technik schafft ein Wohngefühl, das sowohl emotional berührt als auch langfristige Wertbeständigkeit bietet.

Die Liegenschaft wurde mit viel Feingefühl saniert und architektonisch weiterentwickelt. Der ursprüngliche Charme der Jahrhundertwende bleibt erhalten, während hochwertige Materialien, klare Linien und moderne Gebäudetechnik ein neues, zeitlos elegantes Wohnerlebnis schaffen.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

• Exklusives Wohnprojekt mit nur wenigen Einheiten

• Wohnflächen von ca. 41 m² bis über 105 m²

• Hochwertig sanierter Altbau kombiniert mit modernem Dachgeschossausbau

• Großzügige Freiflächen: Balkone, Terrassen und Eigengärten

• Fußbodenheizung über energieeffiziente Wärmepumpe

• Klimatisierung in ausgewählten Einheiten im Dachgeschoss

• Edle Ausstattung mit hochwertigen Materialien und durchdachter Technik

• Barrierefreier Lift sowie praktische Nebenräume

• Bezugsfertig

Wohnen mit Charakter und Qualität

Dieses Projekt steht für ein selten gewordenes Zusammenspiel aus Altbauflair und moderner Wohnqualität. Großzügige Raumhöhen, klassische Proportionen und elegante Details treffen auf eine klare, zeitgemäße Innenarchitektur.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, lichtdurchflutete Räume und eine

hochwertige Ausstattung. Die Verbindung aus klassischen Elementen und moderner Ausführung schafft ein Wohnambiente, das sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Außenflächen als Erweiterung des Wohnraums

Ein besonderes Highlight sind die privaten Freiflächen. Ob sonniger Balkon, großzügige Terrasse oder eigener Garten – jede Einheit bietet einen individuellen Rückzugsort im Grünen.

Diese Außenbereiche schaffen nicht nur zusätzlichen Raum, sondern auch Lebensqualität: Orte für Entspannung, Rückzug und stilvolles Wohnen im Freien.

Technik und Ausstattung auf modernstem Niveau

Besonderes Augenmerk wurde auf eine hochwertige und langlebige Ausstattung gelegt, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird. In den Wohnräumen sorgt ein edler Eichenparkettboden in geölter Ausführung für eine warme, natürliche Atmosphäre, während die Bäder und WCs mit stilvollen, zeitlos gestalteten Fliesen ausgestattet sind.

Die Sanitäreinrichtungen überzeugen durch Qualität und Design und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Großzügige Holz-Alu-Fenster mit moderner Dreifachverglasung gewährleisten nicht nur eine hervorragende Energieeffizienz, sondern auch ein angenehmes Raumklima.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine durchgängige Fußbodenheizung mit individueller Steuerung in allen Räumen. In den Dachgeschosswohnungen ergänzen eine integrierte Klimatisierung sowie elektrisch steuerbare Außenjalousien das hochwertige Ausstattungsniveau.

Die massiven Eingangstüren im klassischen „Alt Wien“-Stil unterstreichen den Charakter des Hauses und verbinden historische Eleganz mit moderner Sicherheit. Eine zentrale Schließanlage sowie eine Video-Gegensprechanlage bieten zusätzlichen Komfort und ein hohes Maß an Sicherheit.

Die Wärmeversorgung erfolgt umweltfreundlich über eine moderne Luft-/Wasserwärmepumpe und entspricht damit einem zeitgemäßen, nachhaltigen Energiekonzept.

Abgerundet wird das Angebot durch durchdachte Allgemeinbereiche wie praktische Einlagerungsräume, einen eigenen Kinderwagenraum sowie überdachte Fahrradabstellplätze mit direktem Zugang zum Wiental-Radweg – eine ideale Lösung für einen aktiven und komfortablen Alltag.

Lagequalität zwischen Natur, Eleganz und urbaner Lebensqualität

Hietzing zählt seit jeher zu den exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens – geprägt von stilvollen Altbauten, großzügigen Grünflächen und einer gewachsenen, ruhigen Wohnstruktur. Genau hier entfaltet dieses Projekt seine besondere Stärke.

Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten eröffnet ein außergewöhnliches Naturerlebnis direkt vor der Haustüre. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach Ruhe im Grünen – hier entsteht Lebensqualität, die im urbanen Raum selten geworden ist.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur: Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das Wiener Straßensystem ist ausgezeichnet. Dadurch gelangen Sie sowohl in kurzer Zeit in die Innenstadt als auch bequem ins Umland.

Diese Kombination aus Ruhe, Natur, gewachsener Eleganz und urbaner Erreichbarkeit macht Hietzing zu einer der nachhaltig wertstabilsten Wohnlagen Wiens – und zu einem Standort mit langfristigem Potenzial.

Zusammenfassung

Dieses Projekt richtet sich an anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die das Besondere suchen: ein Zuhause mit Charakter, Qualität und nachhaltigem Wert.

Die gelungene Kombination aus historischer Substanz, moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer der begehrtesten Lagen Wiens macht dieses Wohnprojekt zu einer seltenen Gelegenheit.

Ein stilvolles Zuhause in Hietzing – ruhig, grün und gleichzeitig bestens angebunden.

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap