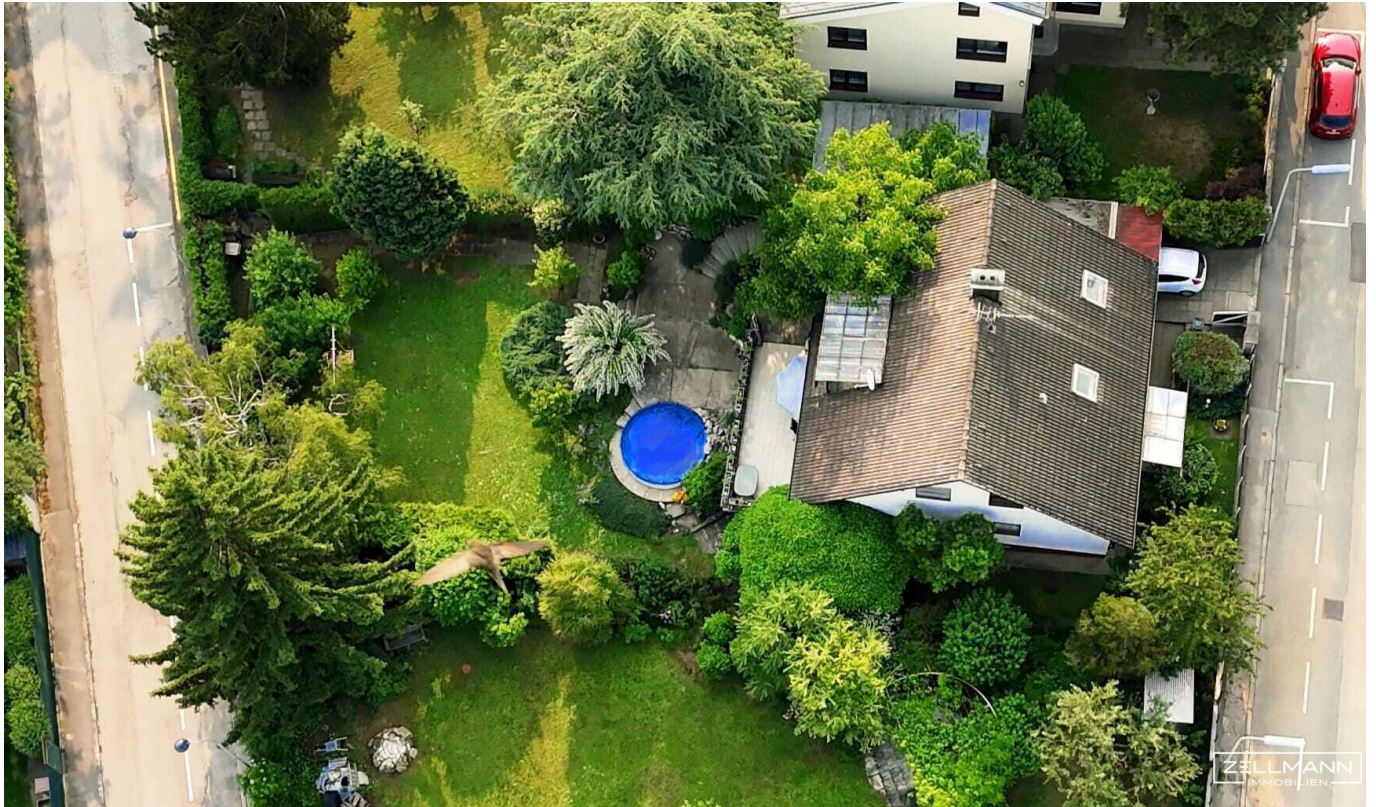


**„Ein Rückzugsort am Lainzer Tiergarten – Liegenschaft  
mit Charakter, Substanz und seltenem  
Entwicklungsspielraum“ | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25673**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	105,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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













# Objektbeschreibung

## Charmantes Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Entwicklungspotenzial in Bestlage von Hietzing

Eingebettet in eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Projektentwickler gleichermaßen. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten sowie durch ihr großzügiges Grundstück mit gewachsenem Gartenbestand.

Das Haus selbst vereint eine solide bauliche Grundlage mit bemerkenswertem Entwicklungspotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung, Erweiterung oder Modernisierung – eine ideale Kombination aus Bestand und Zukunftsperspektive.

Ein Zuhause mit Charakter, eingebettet in einen weitläufigen, uneinsehbaren Garten und mit unmittelbarer Nähe zur Natur – ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise vereint.

### QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Grundstücksfläche: ca. 688 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 124 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Terrasse: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 106 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 527 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: € 990.000

- Dachgeschoss mit 3 zusätzlichen Räumen (kein Baukonsens)
- Badezimmer im Dachgeschoss vorbereitet (nicht fertiggestellt)
- Ruhige Grünlage nahe Lainzer Tiergarten

### **Wohnen mit Raum, Licht und Alltagstauglichkeit**

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen. Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten und schafft damit eine besonders harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Die bestehende Struktur bietet eine sehr gute Grundlage für modernes Wohnen und lässt gleichzeitig ausreichend Spielraum für individuelle Anpassungen und architektonische Weiterentwicklungen.

### **Rückzugsbereiche im Dachgeschoss**

Das Dachgeschoss wurde in den vergangenen Jahren zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt aktuell über drei separate Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Rückzugsbereiche genutzt werden können.

Zu beachten ist, dass für diesen Dachgeschossausbau kein baurechtlicher Konsens vorliegt. Zusätzlich wurde im Dachgeschoss ein Badezimmer vorbereitet, welches sich derzeit im unfertigen Zustand befindet und weiteres Ausbaupotenzial bietet.

### **Vollunterkellerung mit vielseitigem Mehrwert**

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Nutzflächen für Lagerung, Technik oder Hobbyräume. Die großzügigen Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag.

### **Bauqualität und Zustand**

Die Liegenschaft präsentiert sich in solider, gepflegter Bauweise und bietet eine ausgezeichnete Grundlage für eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Besonders hervorzuheben ist die Fassade, die vor rund 15 Jahren erneuert wurde und das Haus auch optisch in einem ansprechenden Zustand zeigt.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1988 wurde das Gebäude in wesentlichen Bereichen erneuert. Vor diesem Hintergrund kann ein fiktives Baujahr Mitte der 1980er Jahre angesetzt werden, was die Qualität der baulichen Substanz und die technische Ausgangsbasis entsprechend unterstreicht.

Das Haus eröffnet damit eine ideale Kombination aus vorhandener Struktur und Gestaltungsspielraum: Die bestehenden Räume sind sofort nutzbar, gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, das Objekt individuell zu modernisieren und auf heutige Wohnansprüche auszurichten.

### **Außenflächen und Garten**

Das Grundstück zählt zu den besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft. Der weitläufige Garten präsentiert sich als grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, hoher Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Lage, Ausrichtung und Größe des Grundstücks schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität und bieten zugleich attraktives Potenzial für Erweiterungen oder gestalterische Anpassungen.

### **Lagequalität zwischen Natur und Stadtanbindung**

Die Liegenschaft befindet sich in absolut gefragter Wohnlage von Hietzing, in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tor und der Hermesvilla. Diese besondere Lage verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität auf ideale Weise.

Der Lainzer Tiergarten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustüre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur sowie einer raschen Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

### **Zusammenfassung**

Diese Liegenschaft vereint eine der besten Wohnlagen Wiens mit einem außergewöhnlichen Grundstück und hohem Entwicklungspotenzial. Das bestehende Haus bietet eine solide, wertbeständige Basis, die individuell weiterentwickelt und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden kann.

Ein ideales Objekt für Käufer, die Lagequalität, Privatsphäre und langfristiges Potenzial in einer der schönsten Wohngegenden Wiens zu schätzen wissen.

**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.

### **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 <1.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap