

**Eleganz trifft Wohnkomfort nahe Lainzer Tiergarten |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25764

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1992
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	20,00 m ²
Gesamtmiete	3.900,00 €
Kaltmiete (netto)	3.900,00 €
Kaltmiete	3.900,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Zellmann

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





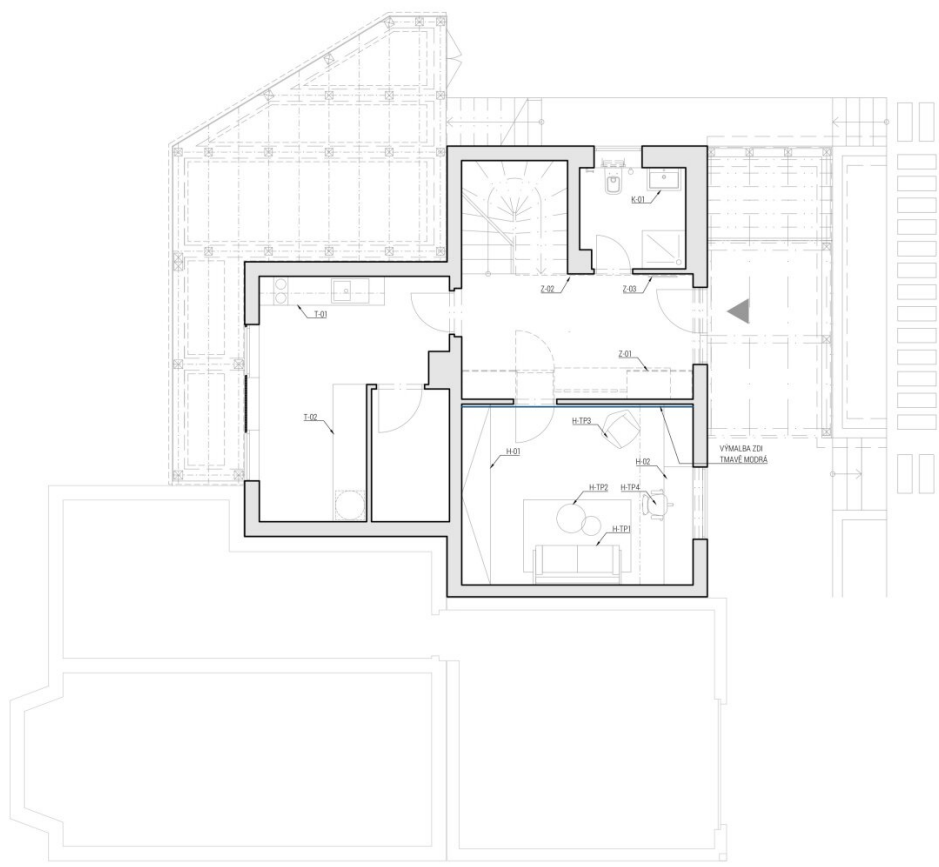


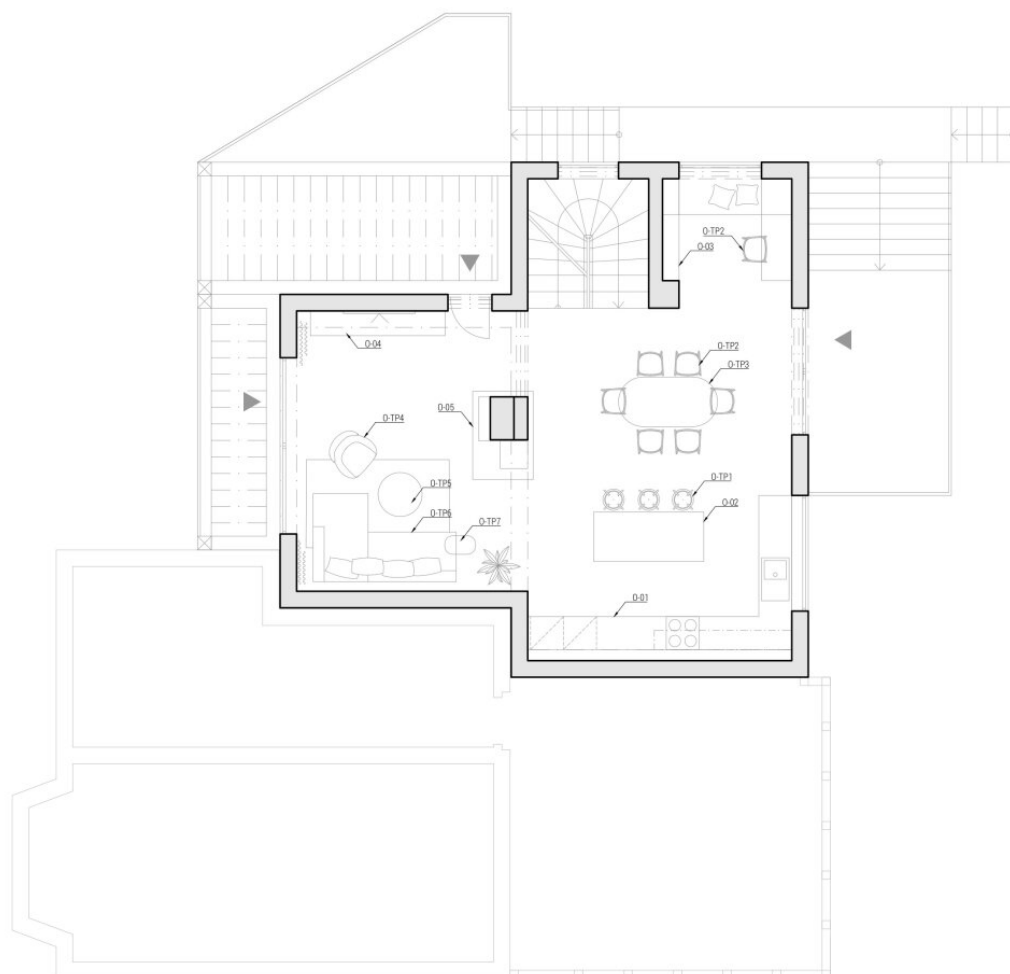


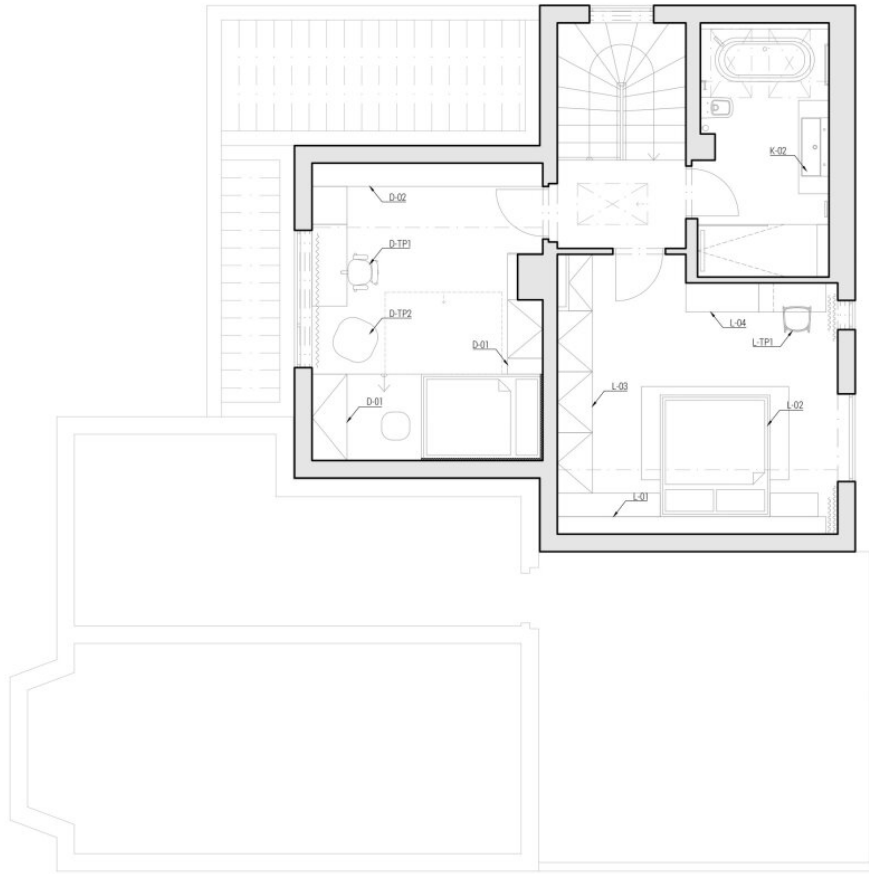












Objektbeschreibung

Luxuriöses Wohnen mit Stil, Großzügigkeit und modernster Technik

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint höchste Bauqualität, modernes Design und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Das Haus wurde 2022/2023 umfassend generalsaniert und präsentiert sich heute in neuwertigem Zustand mit exklusiver Ausstattung und beeindruckendem Raumgefühl.

Nur wenige Gehminuten vom Lainzer Tiergarten entfernt gelegen, genießen Sie hier absolute Ruhe, herrliche Grünblicke sowie einen wunderschönen Fernblick. Hochwertigste Materialien, großzügige Wohnflächen und modernste Haustechnik schaffen ein Zuhause auf höchstem Niveau.

Die großzügige Raumgestaltung erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet ideale Rückzugsorte für Familie, Gäste und Arbeiten von zuhause.

Quick Read

- Exklusives Wohnhaus in begehrter Grünlage
- 2022/2023 vollständig generalsaniert
- Neuwertiger Zustand
- Ca. 230 m² Gesamtnutzfläche über drei Ebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Markenküche
- Große Terrasse mit Grün- und Fernblick
- Luxuriöse Badezimmer

- Fußbodenheizung mittels neuer Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Edle Holzdielen-, Stein- und Marmorböden
- Automatische Gartenbewässerung
- Zwei Stellplätze direkt am Grundstück
- Gäste-/Arbeitsbereich im Untergeschoss
- Repräsentativer Treppenaufgang
- Nur wenige Gehminuten zum Lainzer Tiergarten
- **Pauschalmiete:** 3.900,- zzgl. Verbraucherkosten

Die Liegenschaft

Schon beim Betreten des Hauses wird die außergewöhnliche Qualität dieser Immobilie spürbar. Großzügige Räume, elegante Materialien und ein repräsentativer Treppenaufgang verleihen dem Haus ein luxuriöses Ambiente mit zeitloser Eleganz.

Die umfassende Sanierung wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Design durchgeführt. Hochwertige Holzdielen, exklusive Marmorelemente sowie stilvolle Steinböden schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Modernste Technik wie die neue Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage sorgen ganzjährig für maximalen Wohnkomfort.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine hochwertige Ausführung. Der Garten verfügt über eine automatische Bewässerungsanlage und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen. Zusätzlich stehen zwei Stellplätze direkt am Grundstück zur

Verfügung.

Raumaufteilung

Untergeschoss

Das Untergeschoss überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit und großzügige Gestaltung. Laut Grundriss umfasst diese Ebene rund 69 m².

Hier befinden sich:

- Großzügiger Gäste- oder Arbeitsbereich mit ca. 18 m²
- Hauswirtschaftsraum / Waschküche mit ca. 15 m²
- Technikraum
- Elegantes Badezimmer mit Dusche
- Repräsentative Eintrittshalle und Windfang

Gerade der separate Gäste- bzw. Arbeitsbereich eignet sich ideal für Homeoffice, Besucher oder als privater Rückzugsort.

Erdgeschoss

Das Herzstück der Immobilie bildet das beeindruckende Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von rund 107 m².

Die offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf höchstem Niveau:

- Wohnzimmer mit ca. 21 m²
- Esszimmer mit ca. 16 m²
- Hochwertige Küche mit ca. 13,5 m²

- Zusätzlicher Salonbereich
- Großzügige Terrasse mit ca. 30 m²
- Separate Eingangsterrasse

Die exklusive Markenküche fügt sich perfekt in das elegante Wohnkonzept ein und bietet höchste Funktionalität sowie stilvolles Design.

Vom Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse mit herrlichem Grünblick und Fernblick – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet laut Grundriss rund 54 m² Wohnfläche.

Hier befinden sich zwei getrennt begehbare Schlafzimmer:

- Schlafzimmer mit ca. 21,7 m²
- Weiteres Zimmer mit ca. 19,8 m²

Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Badezimmer mit stilvoller Ausstattung und einzigartigem Ambiente. Der Blick in den Sternenhimmel schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre und verleiht diesem Bereich einen besonderen Wellness-Charakter.

Die Raumaufteilung bietet höchsten Wohnkomfort und eignet sich ideal für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Lage

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die unmittelbare Nähe zum Lainzer Tiergarten bietet höchste Lebensqualität, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholung inmitten der Natur.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, absoluter Ruhe sowie hervorragender Infrastruktur und Anbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Dieses exklusive Wohnhaus überzeugt durch seine kompromisslose Qualität, die hochwertige Generalsanierung sowie die außergewöhnliche Lage nahe dem Lainzer Tiergarten.

Großzügige Wohnflächen, exklusive Materialien, modernste Technik und die hochwertige Ausstattung schaffen ein stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche. Die Kombination aus Eleganz, Ruhe, Grünblick, hochwertigem Außenbereich und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer absoluten Rarität.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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, BGBI. 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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap