

**RESERVIERT - Mietanbot liegt vor !!! OBER ST VEIT |  
TOWN HOUSE | 4-5 Zimmer | Eigengarten |  
Maisonette-Wohnung | zum 01.09.2026 | TG-Stellplatz |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25787**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hietzinger Hauptstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	140,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	26,26 m <sup>2</sup>
Keller:	5,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,77
Gesamtmiete	3.148,83 €
Kaltmiete (netto)	2.606,20 €
Kaltmiete	2.862,57 €
Betriebskosten:	256,37 €
USt.:	286,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

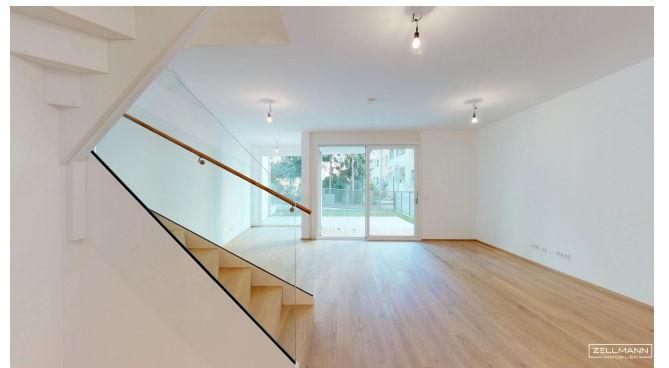
## Ihr Ansprechpartner













360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at)  
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN  
IMMOBILIEN









**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### **Exklusives Town House mit Eigengarten in Hietzing verfügbar ab 01.09.2026**

**4–5 Zimmer · Wohnkeller · Eigengarten · hochwertige Ausstattung · Hietzinger Hauptstraße, 1130 Wien**

In begehrter Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses exklusive Town House mit Eigengarten zur Vermietung. Die moderne Hausanlage wurde in den Jahren 2017/2018 neu errichtet und überzeugt durch hochwertige Materialien, großzügige Raumgestaltung sowie ein außergewöhnliches Wohnkonzept über drei Ebenen. Das Town House bietet mit seinen großzügigen Wohnflächen viel Platz für Familien oder anspruchsvolle Mieter, die exklusives Wohnen mit Privatsphäre und Hauscharakter verbinden möchten. Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großzügigen Fensterflächen und direktem Zugang zur Terrasse sowie zum Eigengarten. Die Raumhöhen von bis zu 2,80 m schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl. Zusätzlich verfügt das Town House über einen vielseitig nutzbaren Wohnkeller, der sich ideal als Fitnessraum, Weinkeller, Wellnessbereich oder Hobbyraum eignet.

#### **Ausstattung & Highlights**

- Town House über 3 Ebenen (KG / EG / OG)
- 4–5 Zimmer
- Eigengarten & Terrasse
- Wohnkeller / Fitnessraum / Weinkeller möglich
- Neuwertige Einbauküche mit Cerankochfeld, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination
- Fußbodenheizung in allen Räumen (einzeln steuerbar)
- Hochwertiger Echtholzparkettboden Eiche

- Feinsteinfliesen in den Nassräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Villeroy & Boch oder gleichwertig)
- 3-fach verglaste Holz-Alu Fenster
- Großzügiges Schiebetürelement zur Terrasse
- Kaminanschluss für offenen Kamin vorhanden
- Videogegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre nach Ö-Norm W3
- Klimaanlage möglich
- Eigener Kellerraum
- Satelliten- und UPC-Kabelanschluss
- Gas-Zentralheizung unterstützt durch Solaranlage
- Optional Tiefgaragenstellplätze anmietbar

## **Raumaufteilung**

### Erdgeschoss

Großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse und Eigengarten · Vorraum ·

WC

Obergeschoss

3 Schlafzimmer · hochwertige Badezimmer · weitere Nebenräume

Kellergeschoss

Wohnkeller / Fitnessraum / Wellness- oder Weinkeller · zusätzlicher Kellerraum

### **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der Hietzinger Hauptstraße, 1130 Wien, in einer der begehrtesten Wohnlagen Hietzings.

### **Infrastruktur & Verkehrsanbindung**

- U4 „Ober St. Veit“ in ca. 5–7 Gehminuten erreichbar
- Buslinien 53A, 54A und 54B nahezu direkt vor der Haustüre
- Sehr gute Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung
- Supermärkte, Drogeriemarkt, Elektronikfachmarkt und Baumarkt fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Bäckereien und Gastronomie in der Nähe

### **Freizeit & Umgebung**

- Hohe Lebensqualität durch grüne Wohnlage
- Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Hietzing
- Schnelle Erreichbarkeit von Schönbrunn und Wienerwald

### **Bitte beachten / Verfügbarkeit / Bilder**

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und steht zum 01.09.2026 zur Anmietung zur Verfügung. Die Bilder zur Objektbeschreibung sind Bilder aus erstmaliger Vermietung. Es ist natürlich eine Küche in der Wohnung verbaut und inkludiert in der Gesamtmiete. Teilweise wurden Bilder virtuell mittels KI möbliert oder optimiert um ein besseres realistisches Wohngefühl zu vermitteln.

Besichtigungen sind nur in gewissen Abständen Zeitrahmen möglich, da das Town House noch von den aktuellen Mietern bewohnt wird. Wir bitten um Verständnis, das wir daher keine individuellen Termine anbieten können, sondern nur im Rahmen der vorgegeben Zeitfenster.

**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 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, 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap