

**? Traumhaftes Familiendomizil in Bestlage von Hietzing –
Exklusives Wohnen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23335

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	233,47 m ²
Nutzfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	572,43 m ²
Keller:	109,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,47 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.995.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in 1130 Wien, bestehend aus zwei hochwertigen Doppelhäusern auf separaten Grundstücken. Somit für eine oder auch zwei Familien oder Generationen interessant!

Die Häuser sind in massiver Holzbauweise errichtet und vereinen modernen Wohnkomfort mit einem einzigartigen Ambiente. Die Liegenschaft bietet sich ideal für Eigennutzer, Investoren oder Mehrgenerationenwohnen an und soll als Gesamteinheit veräußert werden. ?? **Die beide Häuser werden nur zusammen verkauft!**

Eckdaten der Liegenschaft

Haus 1:

- ? Grundstücksgröße: ca. 290 m²
- ? Wohnfläche: ca. 122 m² (EG & OG)
- ? Kellerfläche: ca. 58 m²
- ? Baujahr: 2007, Fertigstellung 2008
- ? Bauweise: Massivholz Blockhaus Fichte mit Walmdach
- ? Fenster: Holzfenster (Katzbeck), 2-fach Verglasung
- ? Fußbodenheizung: EG & OG
- ? Heizung: Gasheizung (Vaillant VSC EcoCompact)
- ? Offener Kamin: Ja
- ? Außenbereich: Garten mit Gartenhütte (ca. 7,5 m²)
- ? Stellplatz: 1 PKW-Abstellplatz
- ? Sanierung: Außenfassade Holz gestrichen (2022)

Haus 2:

- ? Grundstücksgröße: ca. 516 m²
- ? Wohnfläche: ca. 111 m² (EG & OG)
- ? Kellerfläche: ca. 52 m²
- ? Baujahr: 2007, Fertigstellung 2008
- ? Bauweise: Massivholz Blockhaus Fichte mit Walmdach
- ? Fenster: Holzfenster (Katzbeck), 2-fach Verglasung
- ? Fußbodenheizung: EG & OG
- ? Heizung: Gasheizung (Vaillant VSC EcoCompact)
- ? Offener Kamin: Ja
- ? Außenbereich: Beheizter Pool (3,50 x 6,75 m) mit Überdachung & Gartenhaus (ca. 7,5 m²)
- ? Stellplatz: 1 PKW-Abstellplatz
- ? Sanierung: Außenfassade Holz gestrichen (2022)

Besondere Merkmale der Liegenschaft

- ? **Hochwertige Bauweise:** Beide Häuser sind in massiver Holzbauweise errichtet und bieten eine ausgezeichnete Wohnqualität.
- ? **Getrennte Infrastruktur:** Jede Einheit verfügt über eigene Gas- und Stromzähler, Haus 2 enthält den gemeinsamen Wasserzähler.
- ? **Ideale Wohnaufteilung:** Lichtdurchflutete Räume, offenes Wohnkonzept und gemütliche Außenbereiche mit Terrasse und Garten.
- ? **Top-Lage in 1130 Wien:** Ruhige, familienfreundliche Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur und Nahversorgung.
- ? **Energieeffizient:** Dank moderner Gasheizung, Fußbodenheizung und hochwertiger Isolierung.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Diese Lage verbindet perfekte Erreichbarkeit mit hoher Lebensqualität und einer grünen, idyllischen Umgebung. ??

- **? Exklusive Wohngegend:** Die Wohnadresse liegt in einem der nobelsten Bezirke Wiens und bietet eine ruhige, sichere Atmosphäre mit viel Grün und einer gehobenen Nachbarschaft.
- **? Direkte Nähe zum Lainzer Tiergarten:** Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eines der größten und schönsten Naturschutzgebiete Wiens, das zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren einlädt.
- **? Ausgezeichnete Anbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station Hietzing ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung ins Stadtzentrum.
- **? Umfassende Nahversorgung:** Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der Umgebung. Der berühmte Hietzinger Platz mit seinen charmanten Cafés, Boutiquen und Restaurants ist ebenfalls leicht erreichbar.
- **? Beste Bildungsangebote:** Der Bezirk Hietzing ist bekannt für seine renommierten Schulen und Kindergärten. Von der Volksschule bis hin zu Gymnasien und internationalen Schulen sind zahlreiche Bildungseinrichtungen in der Nähe.
- **? Hervorragende Freizeitmöglichkeiten:** Neben dem Lainzer Tiergarten gibt es zahlreiche Parks, Tennisanlagen, Golfplätze und das berühmte Schönbrunner Schloss samt Schlosspark, das in wenigen Minuten erreichbar ist.

Fazit

Diese exklusive Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, zwei hochwertige Doppelhäuser in einem der gefragtesten Bezirke Wiens zu erwerben. Ob als repräsentativer Wohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage – hier verbinden sich Wohnqualität, Privatsphäre und Wertstabilität auf ideale Weise. ??

Kontakt für Besichtigung und weitere Informationen

? ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

??? **Christian Zellmann**

? Stuhlhofergasse 8, 1230 Wien

? Telefon: [+43 699 15 15 22 00](tel:+4369915152200)

? E-Mail: office@zellmann.at

? Website: www.zellmann.at

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap