

**Willkommen in Ihren luxuriösen familienfreundlichen  
neuen Zuhause in Top- Grünruhelage 1130 Wien!**



**Objektnummer: 5875**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien,Hietzing          |
| <b>Baujahr:</b>          | 2000                        |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                    |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 428,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 10                          |
| <b>Bäder:</b>            | 4                           |
| <b>WC:</b>               | 4                           |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                           |
| <b>Garten:</b>           | 900,00 m²                   |
| <b>Keller:</b>           | 17,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 72,00 kWh / m² * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 3.750.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



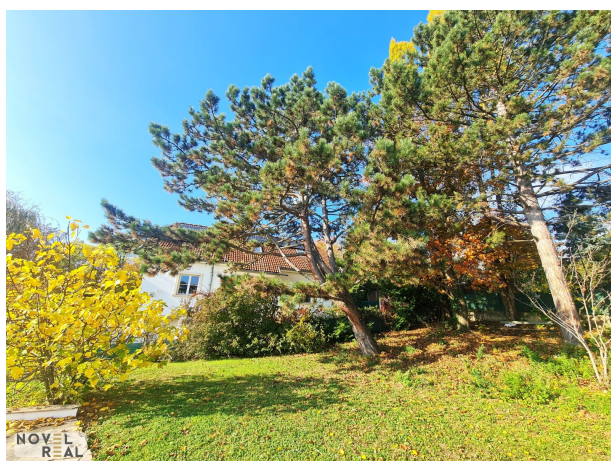
**Tatiana Hanzl**

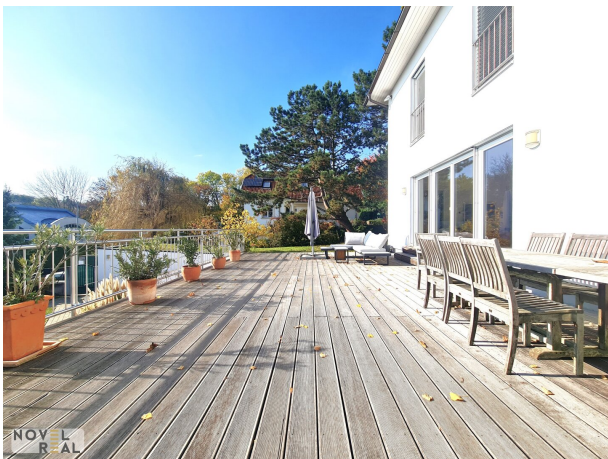
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien





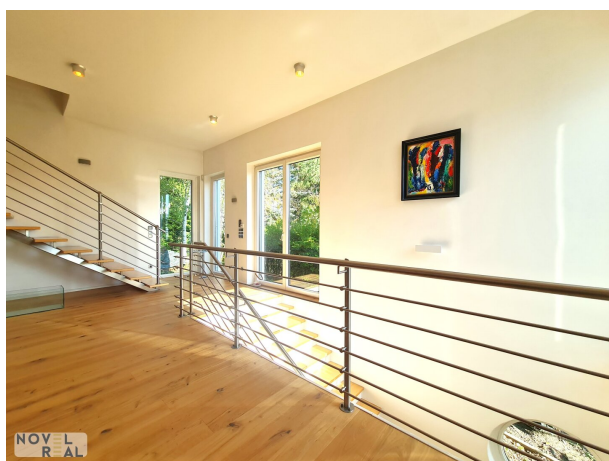




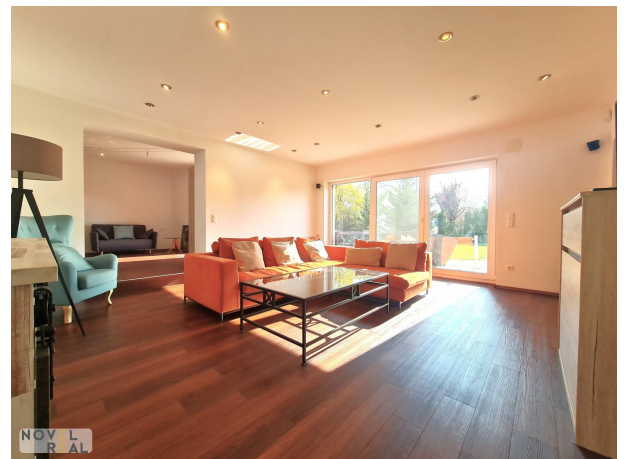
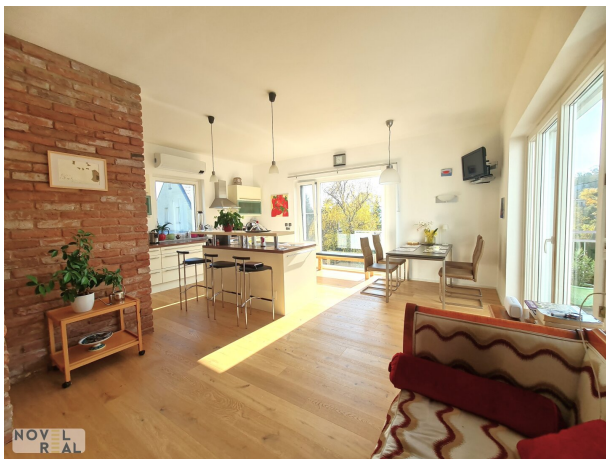










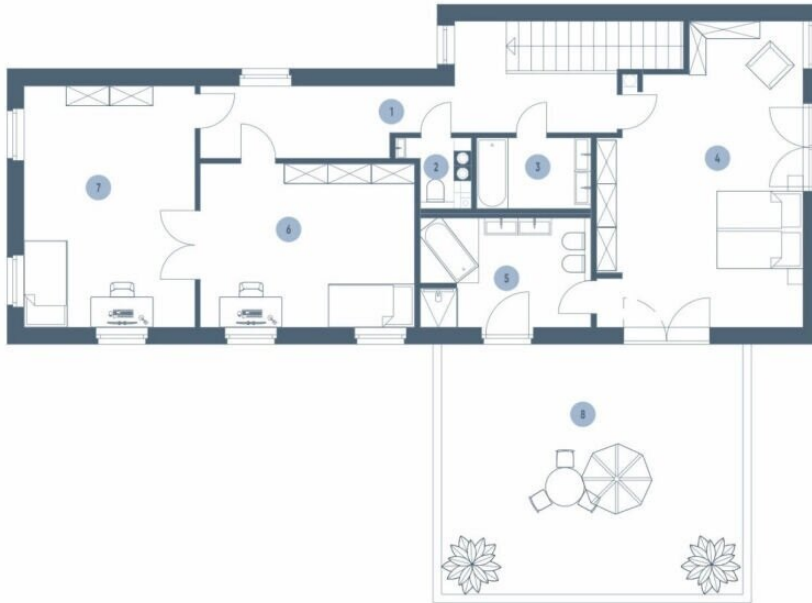






#### Erdgeschoss

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| 1 | Wohnen     | 43 m <sup>2</sup> |
| 2 | Essenraum  | 18 m <sup>2</sup> |
| 3 | Küche      | 17 m <sup>2</sup> |
| 4 | Essezimmer | 54 m <sup>2</sup> |
| 5 | Vorraum    | 2 m <sup>2</sup>  |
| 6 | WC         | 2 m <sup>2</sup>  |
| 7 | AR         | 3 m <sup>2</sup>  |
| 8 | Terrasse   | 37 m <sup>2</sup> |
| 9 | Terrasse   | 24 m <sup>2</sup> |



#### Obergeschoss

|   |          |       |
|---|----------|-------|
| 1 | Gang     | 13 m² |
| 2 | WC       | 1 m²  |
| 3 | Bad      | 5 m²  |
| 4 | Schlafen | 32 m² |
| 5 | Bad      | 10 m² |
| 6 | Schlafen | 19 m² |
| 7 | Schlafen | 22 m² |
| 8 | Terrasse | 45 m² |



#### Untergeschoss

|    |             |       |
|----|-------------|-------|
| 1  | Vorraum     | 11 m² |
| 2  | Wohnküche   | 30 m² |
| 3  | Zimmer      | 20 m² |
| 4  | Zimmer      | 32 m² |
| 5  | Schrankraum | 5 m²  |
| 6  | Bad/WC      | 6 m²  |
| 7  | WC/Bad      | 5 m²  |
| 8  | Garderobe   | 12 m² |
| 9  | WC          | 1 m²  |
| 10 | Zimmer      | 13 m² |
| 11 | Waschküche  | 8 m²  |
| 12 | Heizraum    | 6 m²  |
| 13 | Garderobe   | 6 m²  |
| 14 | Garderobe   | 15 m² |
| 15 | Keller      | 17 m² |

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 428m<sup>2</sup>, sondern auch eine ideale Lage in der beliebten Stadt Wien. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand in ruhiger Lage und ist bereit, von Ihnen und Ihrer Familie bezogen zu werden. Zusätzlich gibt es ein schönes Gästearpartment mit ca 100m<sup>2</sup>.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt € 3.750.000,- und bietet Ihnen 10 geräumige Zimmer, die genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Vorstellungen von Wohnen und Leben zu verwirklichen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Egal ob Sie auf der Terrasse entspannen oder im Garten die Sonne genießen möchten - der Ausblick wird Sie begeistern.

Das Haus verfügt über hochwertige Ausstattungsmerkmale, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben werden. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt und verleihen den Räumen ein gemütliches Ambiente. Die Solarenergie sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. An kalten Abenden können Sie es sich vor dem Kamin gemütlich machen und die behagliche Atmosphäre genießen.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu genießen. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zum Südbalkon oder zur -terrasse, wo Sie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen können.

Das Haus verfügt außerdem über 4 Bäder und 4 separate WCs, die für ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner sorgen. Zudem gibt es 2 Garagen und 2 Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal - sowohl der Bus als auch die Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Richtungen der Stadt. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apothekern über Kindergärten und Schulen bis hin zu Supermärkten. Auch die renommierte Universität Wien ist in der Nähe und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich weiterzubilden.

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, die eine ruhige und grüne Umgebung in Kombination mit einer zentralen Lage suchen. Viele Ausflugsziele bieten alle Möglichkeiten, um in der Freizeit abzuschalten, Sport zu betreiben und Spaß zu haben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

## **Raumaufteilung**

EG mit großzügigen ca 187m<sup>2</sup>

- Eingangshalle mit schönen Granitboden
- Zimmer/ auch als Büro nutzbar
- Bad
- Toilette
- praktischen Technikraum
- Keller

## **Mittelgeschoß mit geräumigen 137 m<sup>2</sup>**

- Großzügiger Wohn-Salon mit offenem Kamin
- Offene Küche und Essbereich für die ganze Familie
- Großer Speise-Salon mit Blick ins Grüne
- Toilette

## **OG mit 102 m<sup>2</sup>**

- Masterbedroom zum Wohlfühlen
- Bad mit Dusche, Badewanne, Toilette

- Terrasse mit Grünblick
- 2 Kinderzimmer/ Arbeitszimmer
- Separates Badezimmer
- Extra Toilette

**Gästeapartment mit Gartenzugang mit ca komfortablen 100 m2:**

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Schrankraum
- Badezimmer

**Moderne Ausstattung**

- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Elektrische Jalousien in allen Räumen
- Wirtschaftsraum, Stauraum

- Alarmanlage
- Klimaanlage in Küche und Schlafzimmern (auch per App steuerbar)
- Photovoltaikanlage mit 52 Modulen / 21,5 kW
- Wärmepumpe
- Außendusche
- Rolladen
- Garage für 2 Stellplätze

Das Objekt befindet sich in einer ruhig gelegenen Gasse nächst Lainzer Tiergarten, Hörndlwald und Friedhof Ober-St. Veit. Es handelt sich um eine der schönsten Wohngegenden des 13. Bezirkes und die Umgebung bietet viele Ausflugsziele im Grünen. Die Infrastruktur und Nahversorger wie Supermarkt, Apotheke, Kindergarten, Ärzte, das Krankenhaus Hietzing sind in unmittelbarer Nähe.

Als Naherholungsgebiete dienen der Lainzer Tiergarten, die Hermes Villa, oder dem Hörndlwald.

Der Autobus Linie 54 sowie die Straßenbahn-Linie 62 und die S-Bahn 80 befinden sich in kurzer Distanz und gut zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie bei einer Besichtigung von dieser schönen Gelegenheit– wir beraten Sie gerne!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap