

Wunderschöne Stadtvilla in Hietzing



Objektnummer: 7512/158

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und
Vermittlung Premium Properties & Development**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1893
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	389,47 m ²
Nutzfläche:	523,31 m ²
Lagerfläche:	12,41 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	412,14 m ²
Keller:	20,00 m ²
Kaufpreis:	2.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

72.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildiko E Horvath BA

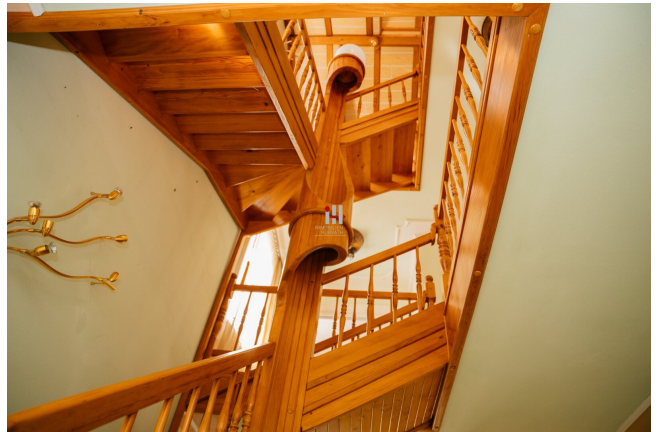
Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development
Keylwerthgasse 15/A/7















Objektbeschreibung

Diese atemberaubende Immobilie im Herzen von 1130 Wien bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Leben wünschen könnten.

Das Traumhaus beeindruckt nicht nur durch seine Größe von 389,47m², sondern auch durch seine gepflegte Architektur.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Exklusivität und Eleganz umgeben sein.

Der Eingangsbereich mit seinem beeindruckenden Marmorboden und dem Personenaufzug verspricht ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Über den Aufzug gelangen Sie bequem in jede Etage des Hauses, ohne auch nur einen Schritt zu gehen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 3 Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die Stadt, die umliegenden grünen Hügel und die malerische Landschaft bieten. Genießen Sie hier Ihre Morgenkaffee oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen – der Ausblick wird Sie jedes Mal aufs Neue verzaubern.

Der Garten des Hauses ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie sich vom hektischen Stadtleben erholen und die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Die perfekte Umgebung für gemütliche Grillabende mit Freunden und Familie oder um einfach nur die Seele baumeln zu lassen.

Das Innere des Hauses ist genauso beeindruckend wie die äußere Erscheinung. Der historische, offene Wohn- und Essbereich ist mit edlen Fliesen und einem stilvollen Kamin ausgestattet, der an kühlen Abenden eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt und bieten ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung. Jedes Zimmer verfügt über bodentiefe Fenster, die einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung bieten. Die Badezimmer sind mit eleganten Steinböden, modernen Armaturen und einer Dusche ausgestattet, die für Entspannung und Erholung sorgen.

Das Haus verfügt außerdem über eine Garage und 2 Stellplätze, die Ihnen viel Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme im Winter und der Kamin im Wohnbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre.

Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien und Berufstätige. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit Bus- und Straßenbahnhaltestellen in unmittelbarer Nähe und einem Bahnhof in der Nähe. In der direkten Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil dieser exklusiven Nachbarschaft in Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Schönheit und dem Komfort dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu zeigen.

Highlights:

1) Souterrain mit 85,17m² Wohnfläche mit eigenem Eingangsbereich , bestehend aus 2 Zimmer / Küche / Bad / WC

2) Erdgeschoß mit 137,56m² Wohnfläche zzgl. eine herrliche S/W Terrasse 15,50m² sowie ein Wintergarten mit 14,09m²

3) Obergeschoß mit 116.19m² Wohnfläche 2 SZi / Salon / Wohnzimmer / Küche / Bad+Wc /Traumterrasse 14,09m²

4) Dachgeschoß ein Kuschezimmer mit 17.09m² zzgl. Südtterrasse 14,99m²

5) Rohdachboden 120,41m² mit einer Raumhöhe von 2,48mt

- Indourpool mit Wellnessbereich und Sauna

- Personenaufzug

- auch als Investment hervorragend mit 3 WE zzgl. DG Ausbau 126m²

Aufschließung:

Kanal, Wasser, Strom, Gas, Satellitenantenne, Elektrische Einfahrtstor zur Garage

Technische Beschreibung:

1893 Baubewilligung / 2001 Zubau / Vollwärmeschutz am Zubau / Satteldach / Holzdachstuhl vollverschalt / Holzfenster isolierverglast / Holztüren in Holztürstöcken, Flügeltüren, Gas-Zentralheizung

Für dieses Objekt wurde anhand der eingegebenen Daten ein **Marktwert von 2.362.000 €** ermittelt (6.065 € / m² Wohnfläche).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath jederzeit gerne zur Verfügung.

Sie haben die Möglichkeit die Immobilie am 27.12 zwischen 14h und 16h zu besichtigen.
Anmeldung: office@immobilienhorvath.at oder Telefonisch: +43/676-7740865.

Exklusive Vermarktung

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap