

**Exklusive Stadtvilla der Extraklasse – Licht, Raum &
Luxus mit Gartenidylle in Hietzing (1130 Wien)**



Objektnummer: 7939/2300161788

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	267,00 m ²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769

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









**Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.


Website



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung – Wohnen mit Stil & Weitblick:

Diese **repräsentative Villa** erstreckt sich über **drei großzügige Etagen** und beeindruckt mit **lichtdurchfluteten Räumen**, klarer Architektur, luxuriösen Materialien und einem traumhaft angelegten Garten mit **Teichanlage**. Ein echtes Unikat für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Raum, Privatsphäre und Qualität.

Raumaufteilung & Ausstattung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Großzügiger, **offener Wohnbereich** mit Panoramablick in den Garten
- **Design-Wohnküche** mit hochwertigen Geräten & direktem Gartenzugang
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer
- Zugang zur ersten der beiden **Terrassen** – perfekt für Frühstück im Grünen

1. Obergeschoss:

- Eine weitere, lichtdurchflutete **Luxus-Wohnküche** mit Essbereich
- Zwei große Schlafzimmer mit Blick ins Grüne
- Zugang zum **Balkon** – ein Platz zum Durchatmen und Genießen

2. Obergeschoss (Penthouse-Ebene):

- Zwei ruhige Zimmer – ideal als Atelier, Homeoffice oder Rückzugsort
- Zugang zur **großflächigen Dachterrasse** mit spektakulärem Fernblick – Ihr privater Himmel über Wien

Außenbereich & Extras:

- Sonniger, **pflegeleichter Garten** mit romantischem **Zierteich**

- Zwei **Terrassen**, ein **Balkon** und eine **Dachterrasse** – Outdoor-Luxus auf allen Ebenen
- **Sauna** – Ihre private Wellnessoase
- **Garage + mehrere Außenstellplätze**
- Das Haus ist voll unterkellert – ideal für Fitness, Weinkeller oder Stauraum
- Hochwertiger Zustand – **gepflegt & sofort bezugsbereit**

Diese Villa bietet Raum für das Besondere – sei es für Familien, Repräsentationszwecke oder als Rückzugsort für Menschen, die diskreten Luxus schätzen. **Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.**

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap