

# **Exklusive Villa am Lainzer Tiergarten mit Weitblick - 3D Rundgang**



**Objektnummer: 1641**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dmitri Bartashov**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19  
1020 Wien

T +43 681 10261479  
H +43 681 10261479





















## Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten Lagen des 13. Bezirks, direkt am Rand des Lainzer Tiergartens, steht diese außergewöhnlich großzügige Einfamilienvilla zum Verkauf. Umgeben von viel Grün und absoluter Ruhe bietet das Objekt rund 428 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen sowie einen liebevoll gestalteten Garten mit altem Baumbestand auf über 1.100 m<sup>2</sup> Grund.

### Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 428 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 1.150 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** ca. 900 m<sup>2</sup>
- **Terrassen:** ca. 106 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 10
- **Bäder:** 4
- **Garage:** 2 Stellplätze + 2 Außenplätze

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und mehrfach modernisiert – unter anderem in 2023 mit einer neuen Wärmepumpenheizung und einer 21,5 kW Photovoltaikanlage, die sich bequem per App steuern lässt. Dadurch bietet die Immobilie nicht nur höchste Wohnqualität, sondern erfüllt auch moderne Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Im Gartengeschoss befindet sich ein vollständig ausgestattetes Gästeapartment mit separatem Eingang, ideal für Besucher oder zur Nutzung als Einliegerwohnung. Daneben gibt es praktische Räume wie einen Hauswirtschaftsraum, ein Büro sowie Technik- und Abstellflächen. Der liebevoll angelegte Garten mit geschützter Terrasse schafft einen privaten Rückzugsort inmitten der Natur – ein Pool könnte hier problemlos integriert werden.

Die Wohnebene ist offen und hell gestaltet, mit großzügigen Wohn- und Essbereichen, offenem Kamin und Zugang zur sonnigen Südterrasse. Raumhöhen bis zu 3,5 Meter und große Fensterflächen schaffen ein luftiges und lichtdurchflutetes Ambiente. Im Obergeschoss

befindet sich der private Bereich mit einem weitläufigen Master-Schlafzimmer samt eigenem Bad, begehbarem Schrankraum und Terrasse, sowie zwei weiteren Schlafzimmern und einem separaten Bad.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung, Parkettböden, elektrische Rollläden, Alarmanlage, Klimatisierung im Wohn- und Schlafbereich sowie eine hochwertige Photovoltaikanlage sorgen für Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur, Raum und zeitlose Eleganz legen – eine seltene Gelegenheit in Hietzing!

[Machen Sie hier einen virtuellen 3D-Rundgang!](#)

Besuchen Sie unsere Website [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com), um weitere großartige Objekte zu sehen!

Selber eine Immobilie zu vermarkten? Wir freuen uns, Ihnen helfen zu können.

Informieren Sie sich über das Leistungspaket, welches Sie bei einer Zusammenarbeit mit uns erhalten

[luxury-vienna.com/de/for-owners](http://luxury-vienna.com/de/for-owners)

*\*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*\*\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

*\*\*\*Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlenn in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage- und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsstrafbestimmungen informiert.*

## **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