

# **Charmantes Einfamilienhaus mit Garten & Pool in ruhiger Lage von Hietzing**



**Objektnummer: 74**

**Eine Immobilie von Seraphar GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	270,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	879.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Reiterer**

Seraphar GmbH  
Schikanedergasse 2/7  
1040 Wien

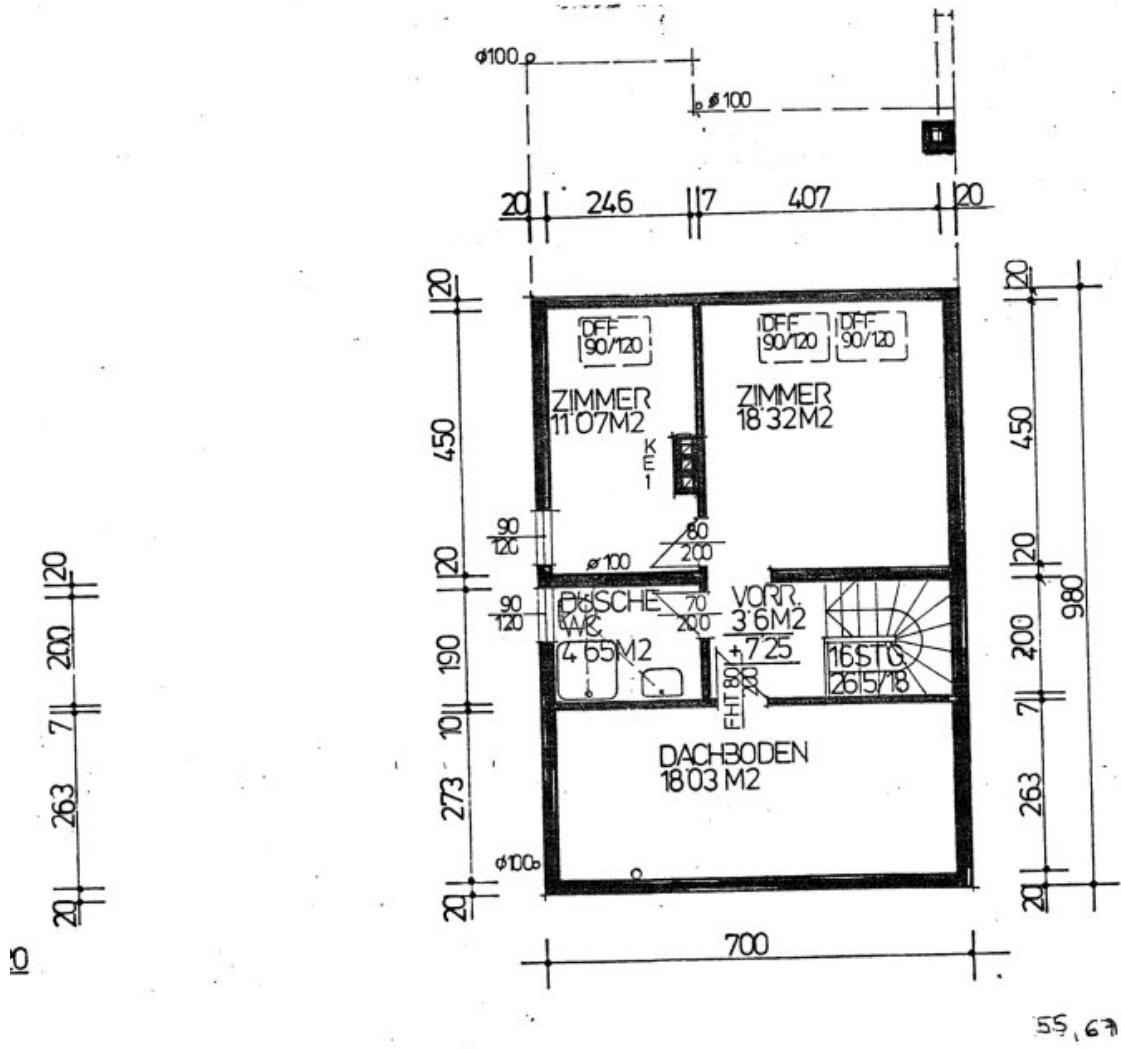
T +43 660 1050656



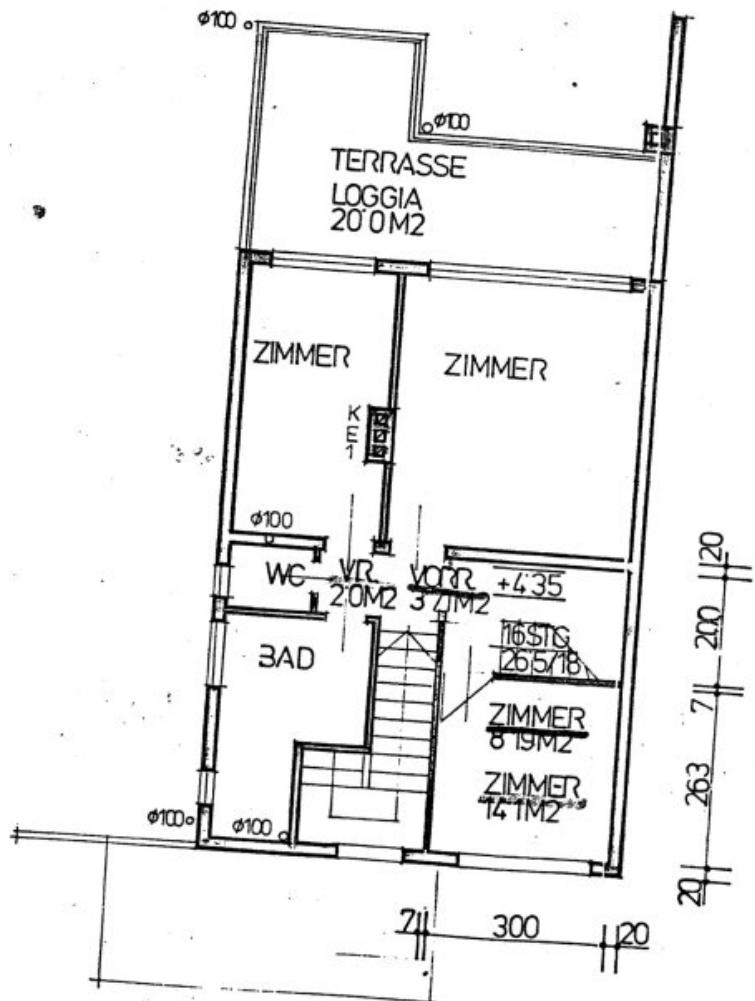




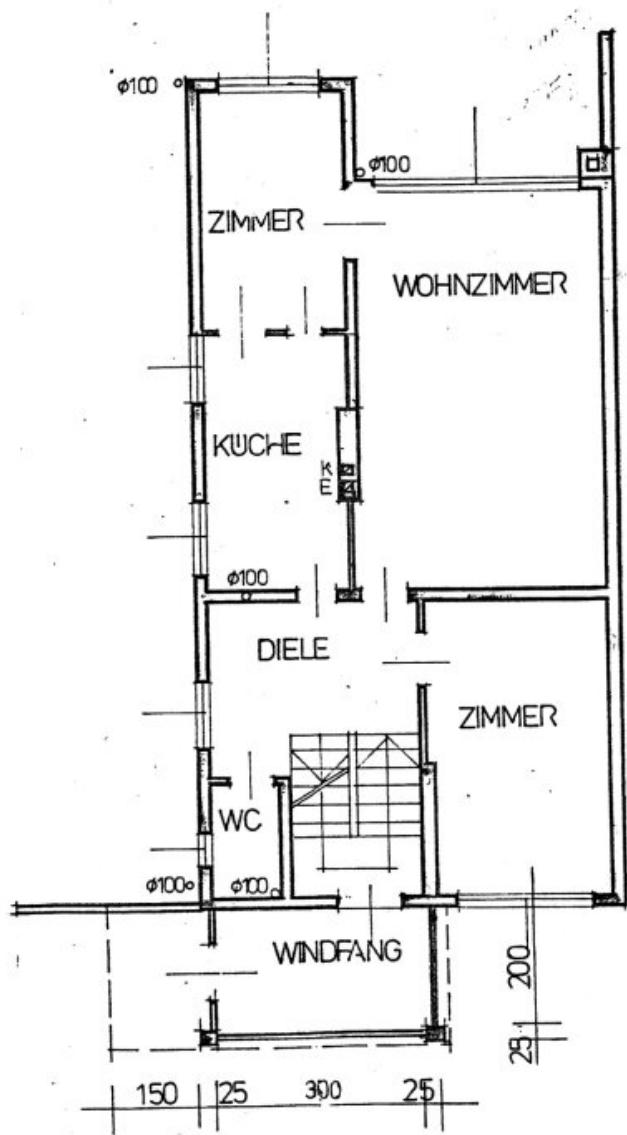




## DACHGESCHOSS



## 1. STOCK BESTAND



**ERDGESCHOSS**  
BESTAND

J ZUBAU EIN  
N 1130 WIEN,  
STN. 2782 EZ.  
HANN 1:100

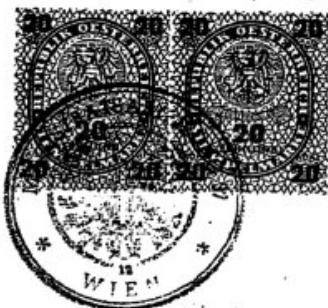
LEGENDE :



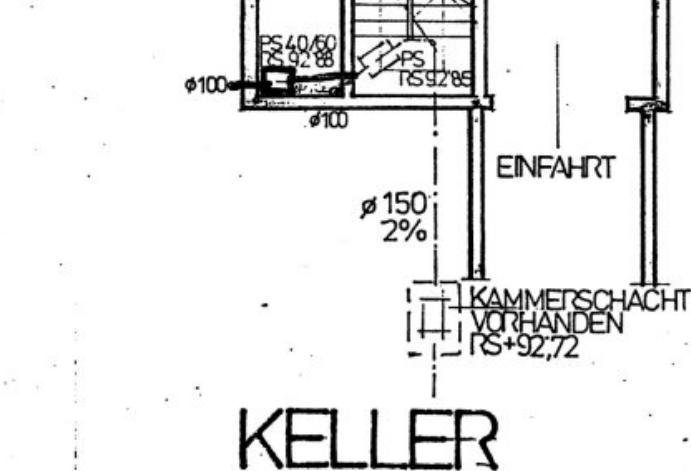
BESTAND  
ABRUCH  
NEU

M 1 : 100

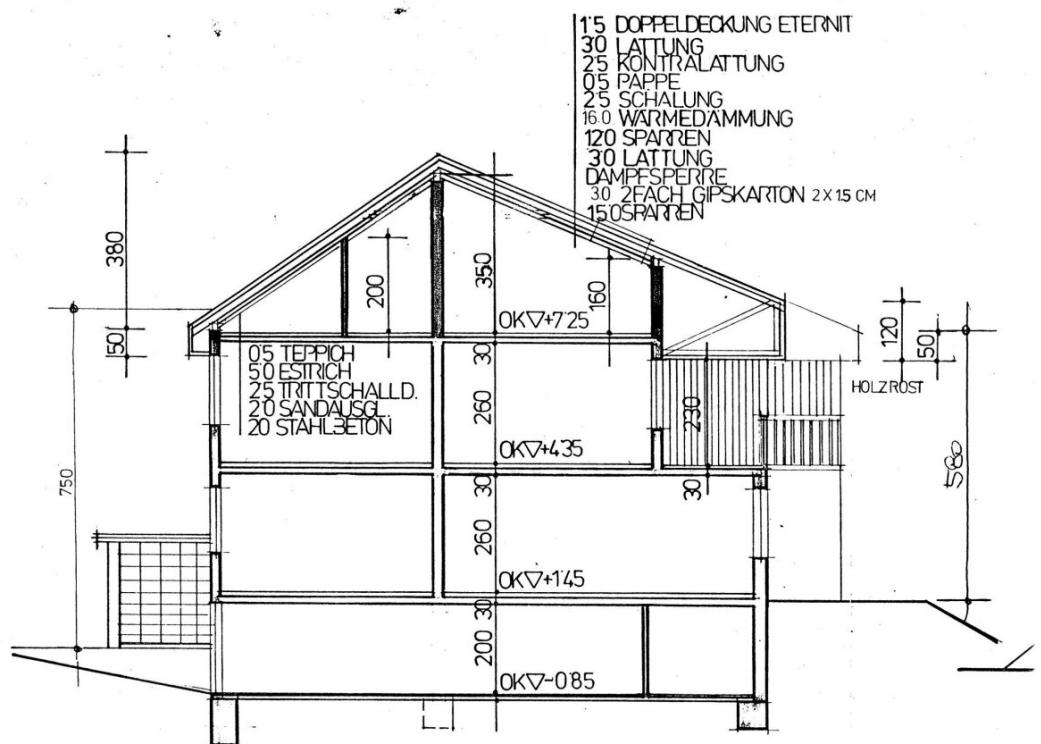
A



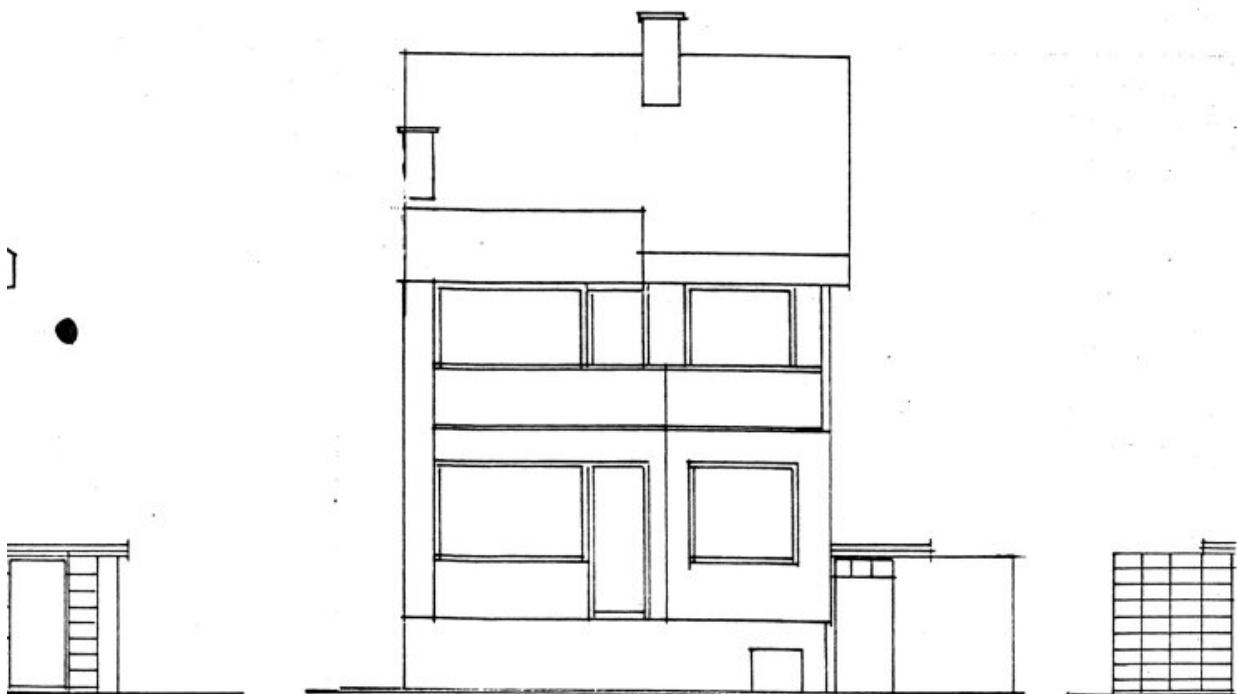
VORHANDENER  
KANAL UND AB  
FALLSTRANGE



FE R  
schaft m. b. H.  
Tiefbau  
gasse 39  
76 19 33



SCHNITT



# SÜDANSICHT

nr 37  
einzel

Bezeichnung

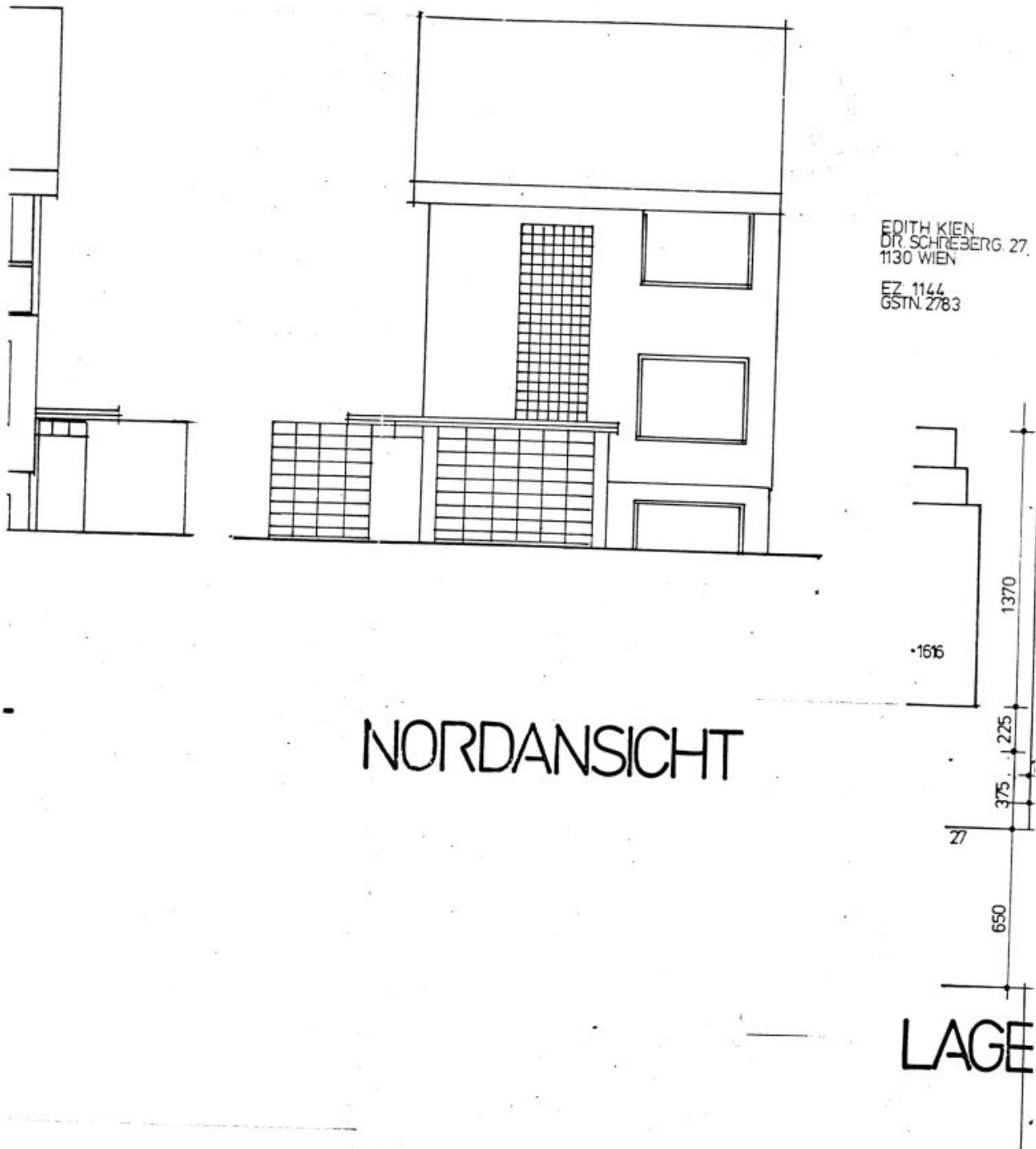
2/11/77

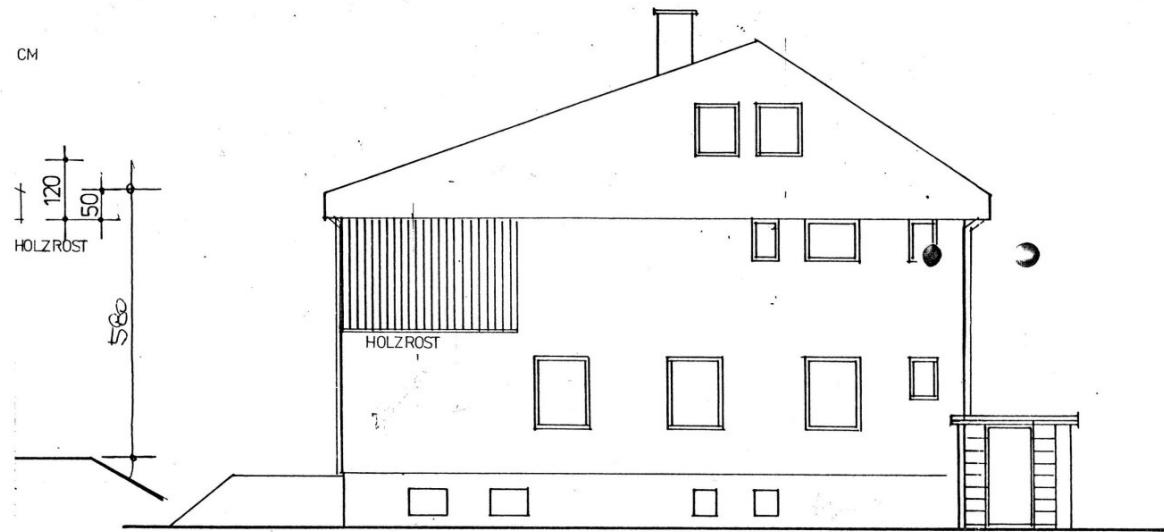
Zeichner:

in. Filas  
Stadtbaudirektor

KARL KÖLLNER  
TREFFZG. 26  
1130 WIEN  
EZ 1145  
GSTN. 2784

EDITH KIEN  
DR. SCHREBERG. 27  
1130 WIEN  
EZ 1144  
GSTN. 2783





## OSTANSICHT

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Bau-, Feuer- und Gewerbeamt  
Bez. 10-19 und 21-28

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch solide Bauweise und verfügt über drei Etagen plus voll ausgebautes Dachgeschoss. Auf insgesamt ca. 270,7 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche finden sich acht Wohn- und Schlafzimmer, zwei Bäder, sowie ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss. 1990 wurde das Gebäude generalsaniert: Die Fassade ist vor 5 Jahren neu gemacht worden. So präsentiert sich das Haus in gepflegtem Zustand mit zeitgemäßen Standards.

In der Nordansicht wurden die früher typischen Glasbausteine durch großzügige Fenster ersetzt, die viel Licht in die Räume lassen. Alle Fenster und Türen bestehen aus hochwertigem Holz und verleihen dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter.

Im Erdgeschoss lädt ein schöner Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse zu entspannten Familienabenden ein. Eine Öl-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme, unterstützt von einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung im Sommer.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Garten mit Pool und altem Kirschbaum – perfekt für Kinder zum Spielen und gemeinsame Grillnachmittage. Die südseitige Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die an heißen Tagen angenehmen Schatten spendet. In der Gartenhütte können Utensilien zum "Garteln" praktisch verstaut werden. Im 1. Obergeschoss erweitert ein überdachter Balkon den Wohnraum ebenfalls ins Freie, sodass Sie auch bei Regen frische Luft genießen können.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss mit modernen Velux-Dachfenstern bietet den idealen Raum für Home-Office, Atelier, Fitness oder zusätzliches Kinder- bzw. Teeniezimmer. Hier oben finden Sie dank eigenem Vorraum und direktem Badezimmerzugang einen ruhigen Rückzugsort. Ein geräumiger Keller und eine Garage bieten zusätzlich viel Stauraum und Platz zur Lagerung oder für Hobbys.

Das Haus ist bis Mai 2026 vermietet. Die Verfügbarkeit ist unter Absprache ggf. auch früher möglich. Aus Respekt der Privatsphäre sind nicht alle Räumlichkeiten fotografiert. Besichtigungen sind nach Vereinbarungen gerne möglich.

**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](https://seraphar.service.immo/registrieren/de) - <https://seraphar.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap