

## **Villa Fleur - Großzügiges Penthouse mit Stadtblick**



**Objektnummer: 933**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	188,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	2.080.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Garagenstellplatz kann optional dazu erworben werden.

### Provisionsangabe:

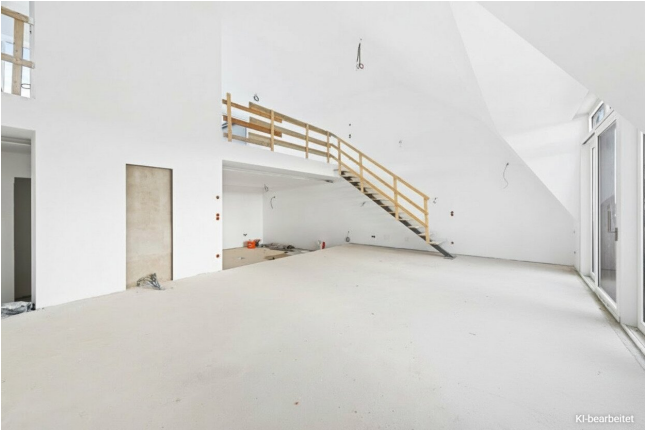
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling







## Objektbeschreibung

Hier wird unmögliches möglich: Selten werden in so einer Villa Wohnungen verkauft; meist müssen Sie mieten oder das ganze Haus kaufen. In der **Villa Fleur** haben Sie jedoch jetzt die einmalige Chance und gleichzeitig die Qual der Wahl: sich zwischen den **vier besten der insgesamt nur sechs Wohnungen** im Haus zu entscheiden! Großzügige Freiflächen, einen großartigen Grün- und Fernblick sowie eine Garage haben sie alle. Zusätzlich verfügen alle Wohnungen über eine **nachhaltige** Wärmerversorgung (Luftwärmepumpe) und die Vorbereitung für die Klimaanlage, eine Alarmanlage sowie die Möglichkeit eines Bussystems.

Die Wohnungen werden **belagsfertig** verkauft, damit Ihnen die Möglichkeit eingeräumt wird, die Oberflächen selbst zu wählen und Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Wünschen fertig zu stellen. Gerne empfehlen wir Ihnen diesbezüglich das Architektenbüro, das mit der bisherigen Planung war.

Fotos © RealAgency

**Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet.**

Die Raumaufteilung der **top6** im Detail

Auf der ersten Ebene (ca. 133,75m<sup>2</sup>) finden Sie

- Vorraum
- Küche mit Kochinsel
- offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Vorbereitung für einen Kamin
- Master Bedroom mit en-suite Badezimmer (Vorbereitung für: Wanne, Dusche, Toilette)
- weiteres Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Vorbereitung für: Dusche, Toilette, Waschbecken)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Gästetoilette

Über einen Stiegenaufgang gelangen Sie in das Galeriegeschoß (ca. 54,68m<sup>2</sup>)

- offenes Zimmer mit vielen Möglichkeiten (weiteres Schlafzimmer, Büro, Bibliothek/Homeoffice)
- Vorbereitung für ein Badezimmer
- geräumige Terrasse (ca. 54,25m<sup>2</sup>)

Gerne senden wir Ihnen den Grundriss zu!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap