

**Exklusive Villa in 1130 Wien: Neuwertig, 334m², 7 Zimmer,
4 Terrassen, Personenaufzug, Garage, Outdoor Küche,
Wellnessbereich,.....**



Objektnummer: 1945/2121

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	334,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	5
WC:	8
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Keller:	111,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 55,65 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,74
Kaufpreis:	1.770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Merima Petronijevic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19







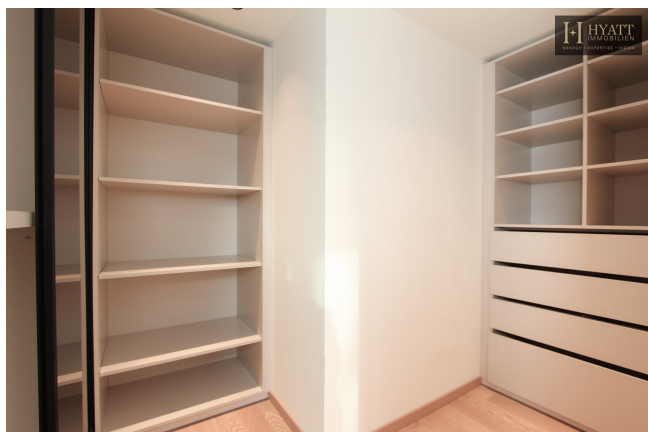
















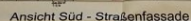










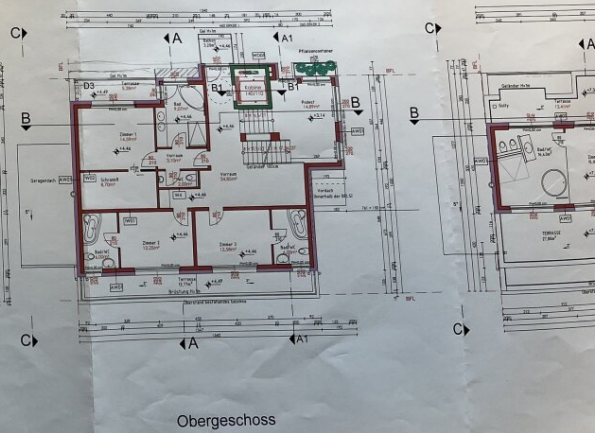
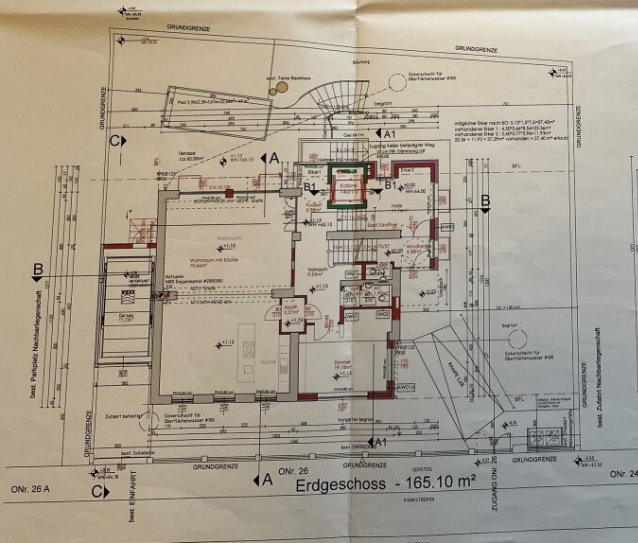
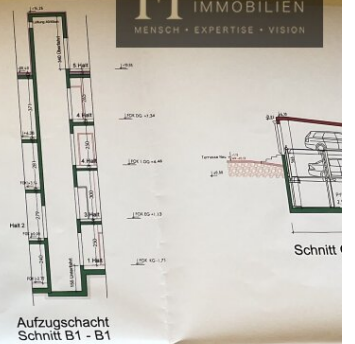
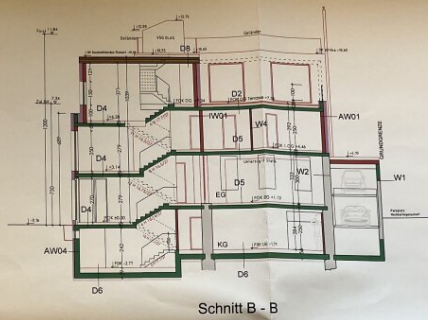
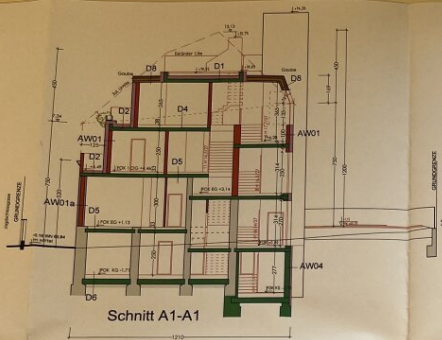
[illegible]

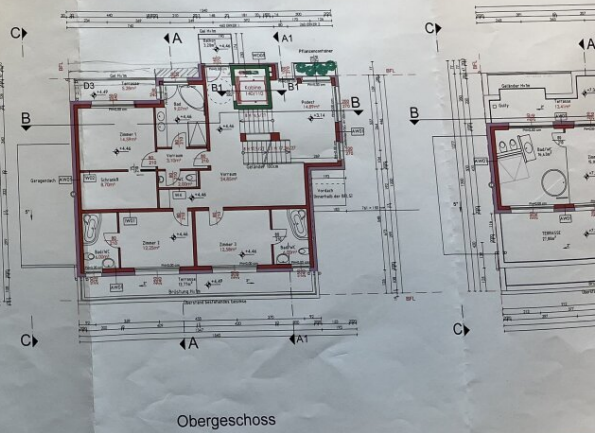
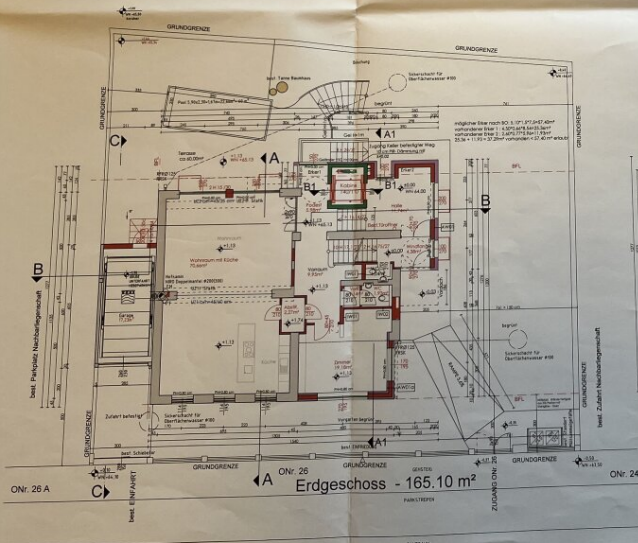
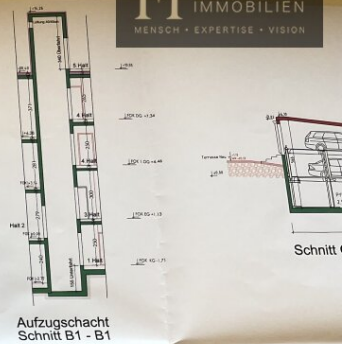
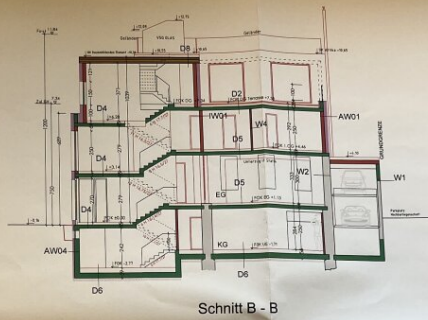
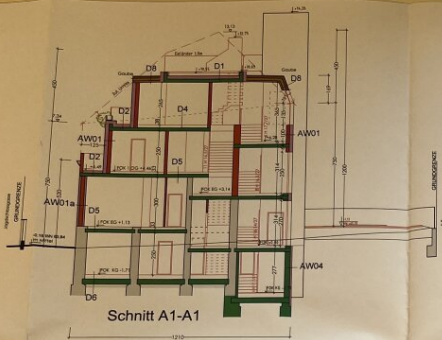
Arztnerverzeichnis

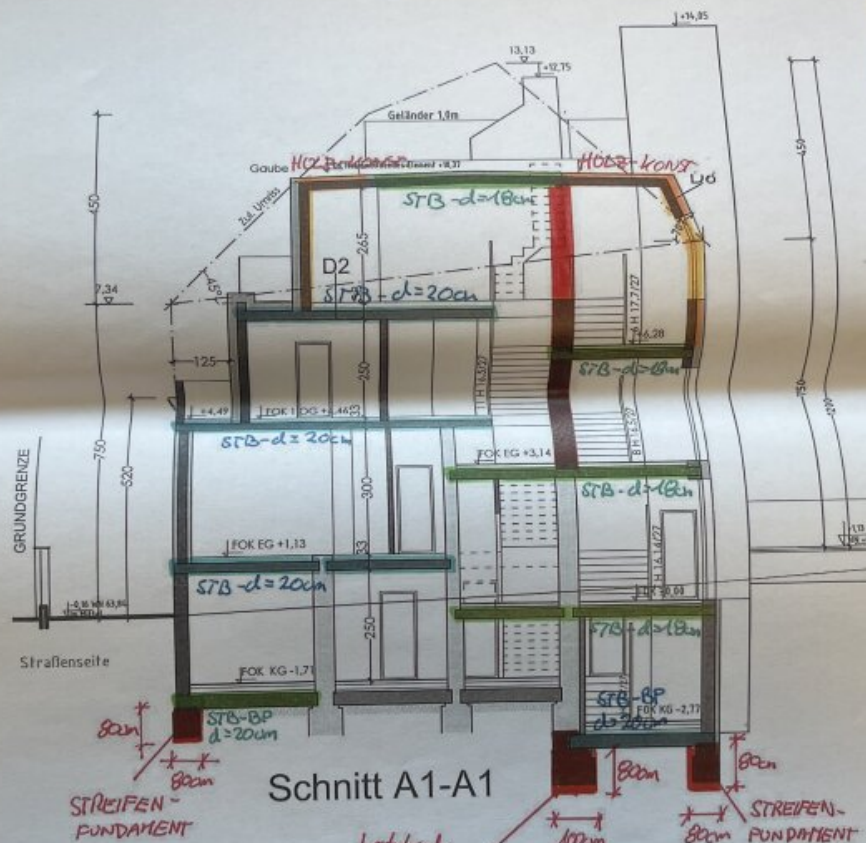
Jagdschlossgasse 28 EZ 206 Get 330/72 344/1 344/28
Wohnungsgenossenschaft in Ballage 08 Auszug
W/Rag Martin Jask, Geborg 34/4/72, Wien 770
W/R Dr Martin Adenauer, Jagdschlossg 28 1130
W/R Eva Adenauer, Jagdschlossg 28 1130
W/R Dr Elisabeth Adenauer-Heur, Jagdschlossg 28/3, Wien 770

[illegible]

Rathsmiedergasse 9 EZ 590 Cat 33044 33073
 Brigitte Winter, Rathsmiedergasse 9, 1130 Wien



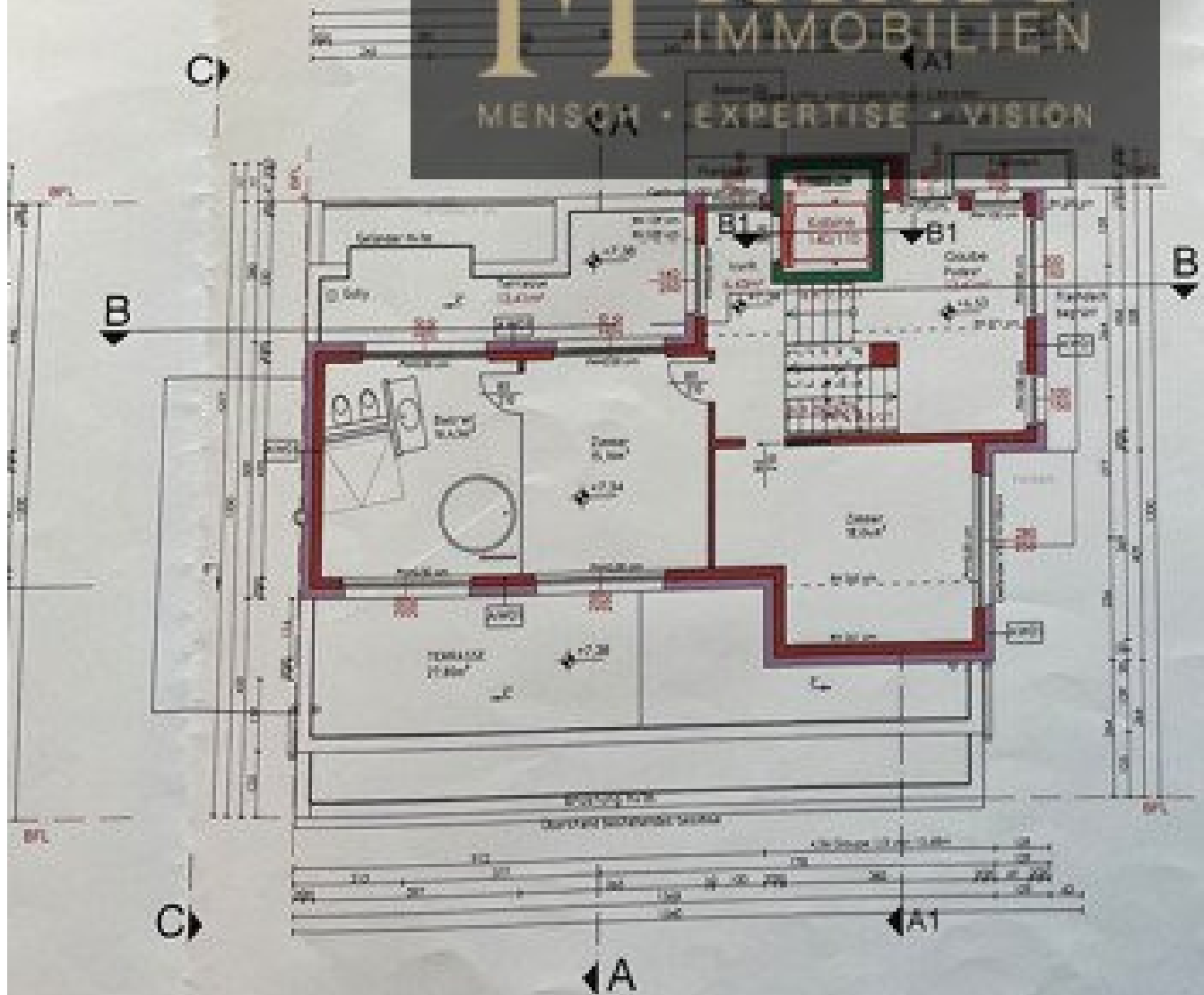




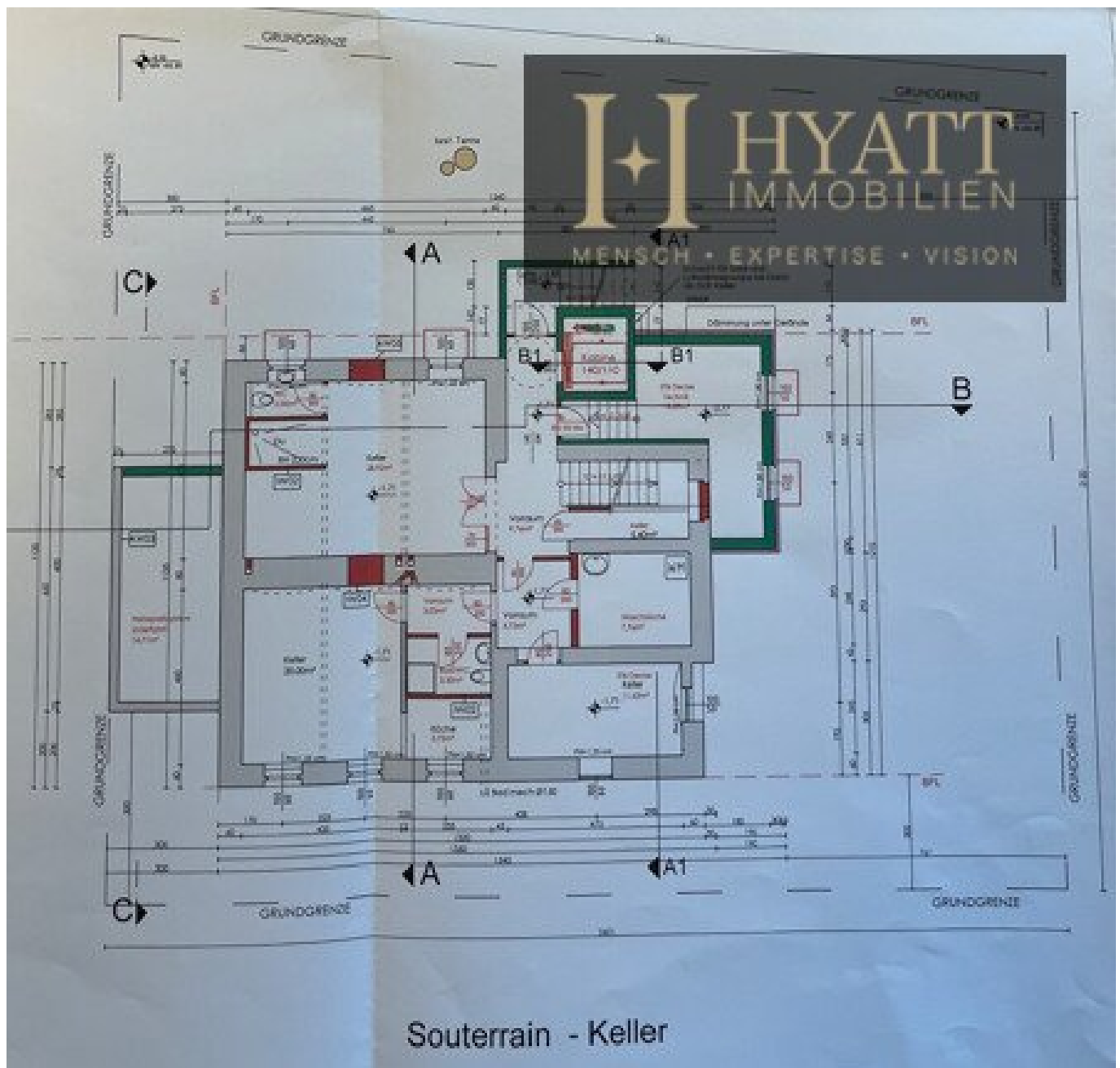
Schnitt A1-A1

bestehende
Fundamente
verlängern
(abschnittsweise
herstellen)

	Stahlbeton		Wärmedämmung
	Ziegel		Fluss



Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla in 1130 Wien – ein Ort, an dem modernes Wohnen auf zeitlose Eleganz trifft. Dieses neuwertige Haus bietet Ihnen auf großzügigen 334 m² alles, was das Herz begehrt und wird Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

Bereits beim Betreten der Villa spüren Sie die Liebe zum Detail, die in jedem Raum spiegelt. Hochwertige Dielen und edler Steinboden verleihen dem Interieur eine stilvolle Note. Genießen Sie gemütliche Abende am Kamin, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll auszuleben.

Im ersten Untergeschoss erwartet Sie eine private Wellness-Oase mit einer Sauna, die Ihnen Entspannung und Erholung nach einem langen Tag bietet. Ein praktischer Wasch- und Trockenraum sorgt dafür, dass alle alltäglichen Aufgaben mühelos von der Hand gehen. Zudem ist die Villa mit einem Personenaufzug ausgestattet, der Ihnen den Zugang zu allen Etagen erleichtert.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und der umliegenden Gebiete.

Der Kaufpreis von €1.770.000,- für diese exquisite Villa ist ein absolutes Schnäppchen in Anbetracht der erstklassigen Ausstattung und der begehrten Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Wohnwelt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Faszination dieser Villa in 1130 Wien verzaubern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gerne sende ich Ihnen das umfassende Exposé mit allen Bildern und Plänen zu.

Aus Gründen der Diskretion erfolgt dies jedoch ausschließlich nach vorheriger Kontaktaufnahme.

Hiermit wird der Käufer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Rückbaumaßnahmen gemacht werden müssen. Alle uns vorliegenden Dokumente zum ersten, zweiten und dritten Gutachten,

werden dem Käufer zur Verfügung gestellt und besprochen.

Der Käufer erwirbt das Haus so wie es liegt, steht und wie besichtigt.

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap