

Architektenvilla in Hietzing



Objektnummer: 6106/294

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	252,72 m²
Nutzfläche:	354,67 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	835,00 m²
Keller:	101,95 m²
Heizwärmebedarf:	F 178,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	3.410.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Xaver Freigassner

















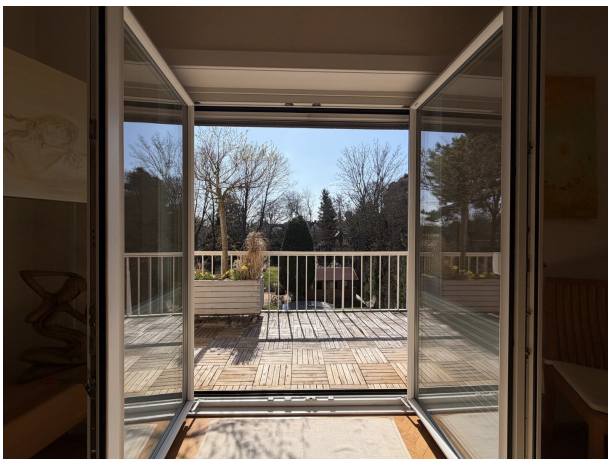


















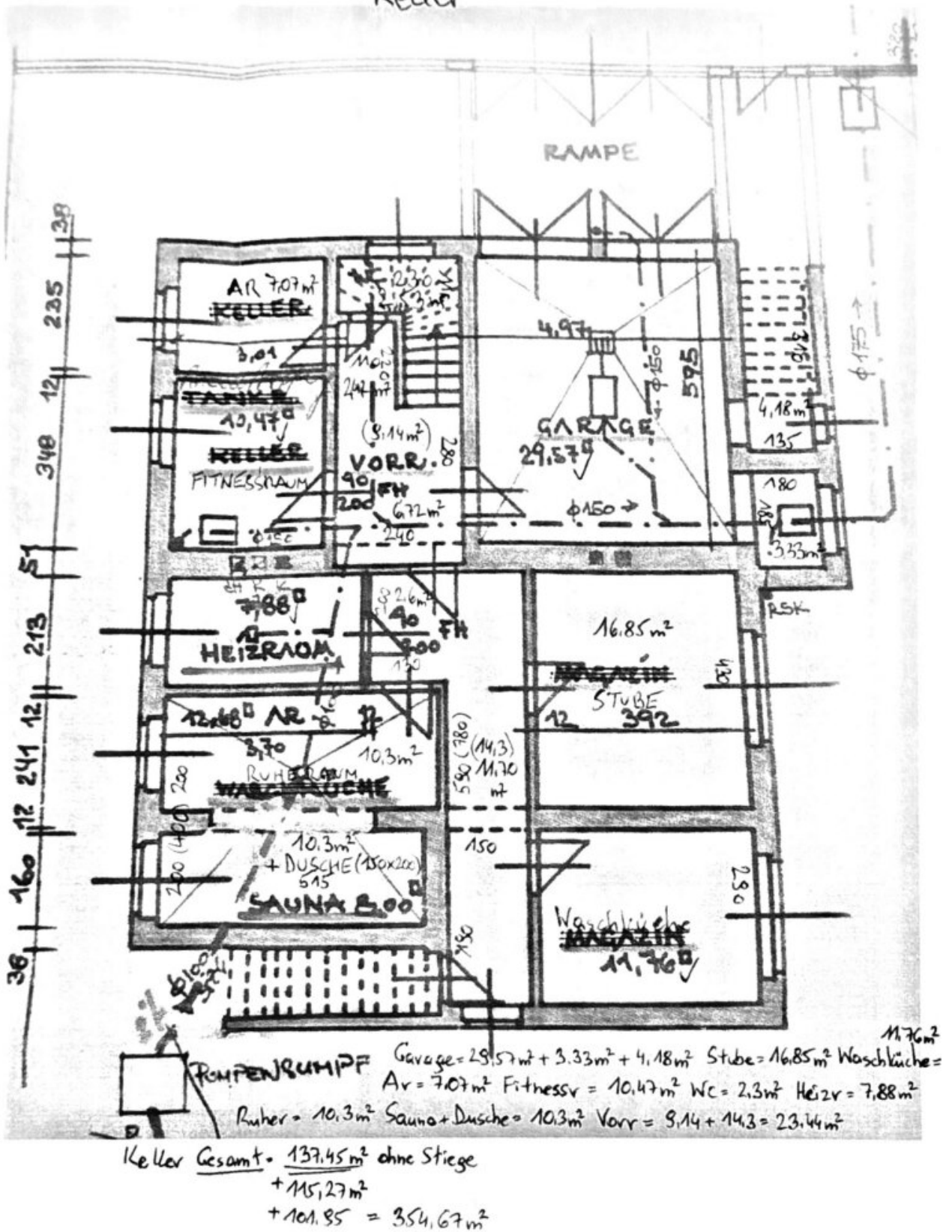




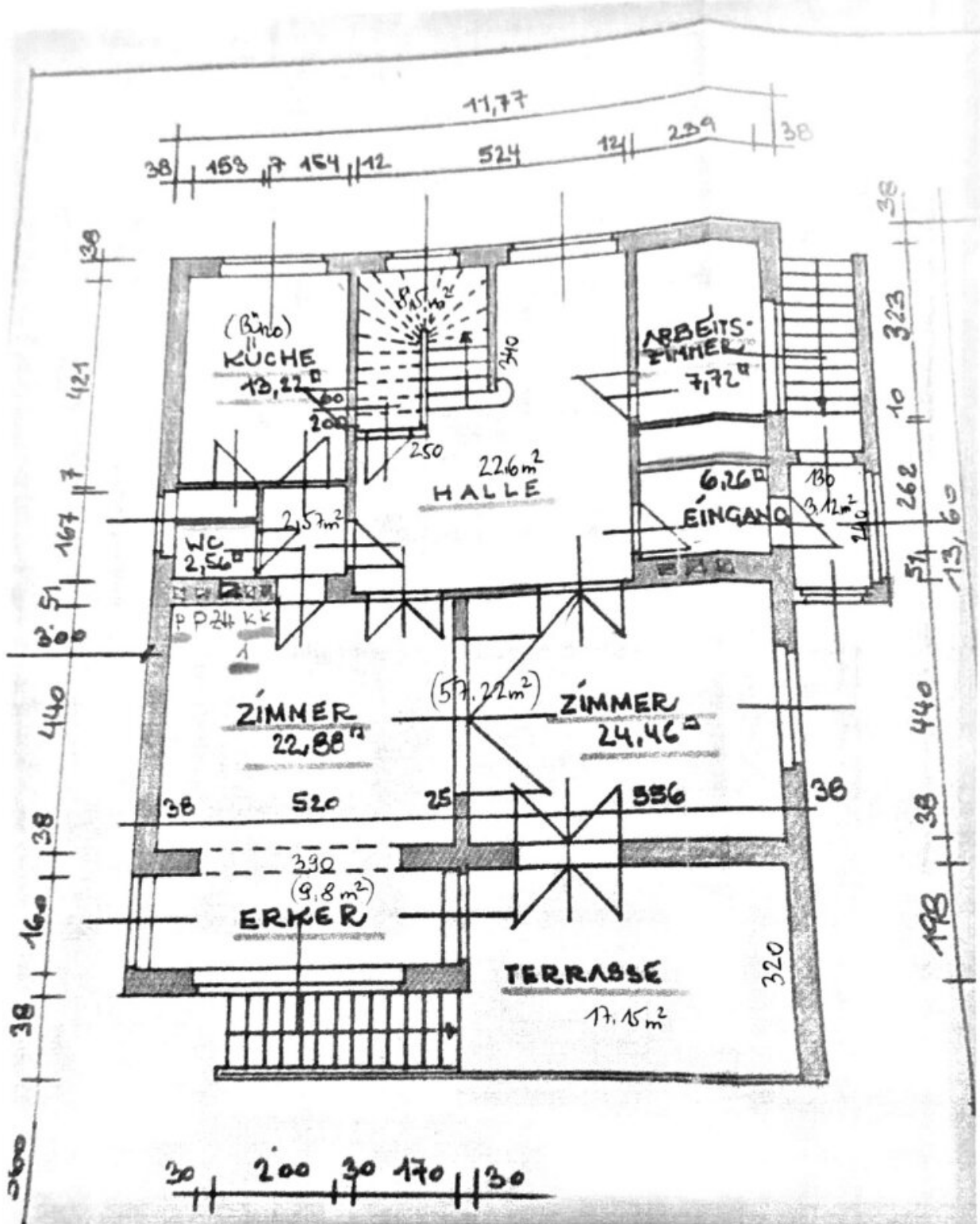




Keller



EG



Wohn-Ex-Küche = 57,22m² Halle ohne Stiege = 22,6m² Büro = 13,22m² Arbeitszimmer = 7,72m²
 Eingang = 6,26m² Vorhaus = 3,12m² Vorraum = 2,57m² WC = 2,56m² Gesamt = 115,27m² ohne Stiegen
 Mit Stiege = 123,77m² Terrasse = 17,15m²

1. Stock

Hand-drawn floor plan of the 1st floor (1. Stock) of a building. The plan shows three rooms (Zimmer I, II, III), a bathroom (BAD I), a kitchen (Küche), a living area (Vorraum), a balcony (Balkon), and a terrace (Terrasse). Dimensions and areas are provided for each space. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. The overall dimensions of the building are 440 cm by 595 cm. The terrace is 180 cm by 525 cm. The kitchen is 240 cm by 185 cm. The bathroom is 240 cm by 185 cm. The living area is 16.12 m². The balcony is 625 cm by 150 cm. The rooms are: Zimmer I (28.16 m²), Zimmer II (18.36 m²), and Zimmer III (18.86 m²). The bathroom is BAD I (4.44 m²). The kitchen is Küche (4.44 m²). The living area is Vorraum (16.12 m²). The terrace is Terrasse (81.45 m²).

Dimensions and areas:

- Zimmer I: 28.16 m^2
- Zimmer II: 18.36 m^2
- Zimmer III: 18.86 m^2
- BAD I: 4.44 m^2
- Küche: 4.44 m^2
- Vorraum: 16.12 m^2
- Balkon: $625 \text{ cm} \times 150 \text{ cm}$
- Terrasse: $180 \text{ cm} \times 525 \text{ cm}$

Additional notes:

- KÄHNE WERDEN MIT SAND AUSGEFÜLLT UND VON DRÄHTEN ABGETRENNT
- 1. Stock

KANNE WECHSELN
MIT SAND AUFG
UND VON DB. 1
DACH ABGELEITET

Zimmer I = $28,16 \text{ m}^2$ Zimmer II = $19,36 \text{ m}^2$ Zimmer III = $19,86 \text{ m}^2$
 Bad I = $8,45 \text{ m}^2$ Bad II = $4,44 \text{ m}^2$ WC = $4,1 \text{ m}^2$ Veranda = $16,12 \text{ m}^2$
 Klammer = $3,36 \text{ m}^2$ Gesamt ohne Stiegen = $101,95 \text{ m}^2$
 Terrasse = $8,45 \text{ m}^2$ Balkon = $9,37 \text{ m}^2$

Objektbeschreibung

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und folgt einer klaren funktionalen Gliederung.

Keller:

- Garage
- Technik
- Lageräume
- Fitness
- Wellnessbereich
- Geräumige Dusche, Überkopfbrauseset, Kneippschlauch und Handwaschbecken;
- Waschküche
- "Stüberl"

Erdgeschoss:

- Vorraum
- "Halle" / Stiegenhaus
- Wohn - Essbereich
- 2 Büros

- WC
- Terrasse

Obergeschoss:

- *Halle*
- 2 Bäder
- 1 separates WC
- 3 Schlafzimmer
- 1 Terrasse
- 1 Balkon

Garten:

- Pool
- Naturteich
- Fertigteilgarage mit Abstellraum
- Sallettl

- Blockhaus
- Terrasse

Behutsame Modernisierung

Zwischen 2009 und 2010 wurde die Villa umfassend modernisiert. Sämtliche Maßnahmen erfolgten mit großer

Sensibilität für die bestehende Substanz und mit dem Anspruch, zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Innenbereich (2009–2010):

- Erneuerung sämtlicher Böden, Wände und Decken
- Neugestaltung von Bädern und WCs
- Vollständige Erneuerung der Elektrik und Beleuchtung
- Installation einer Alarmanlage
- Umstellung der Heizung von Öl auf Gas?Brennwerttechnik
- Austausch der Fenster und Terrassentüren
- Hochwertige motorisierte Beschattungssysteme (mit Fernbedienung steuerbar)
- Maßgefertigte Küche mit Gaggenau Geräten
- Handgefertigter Kaminofen (Unikat) und Kochofen

Außenanlage (2009–2010):

- Neugestaltung der Gartenanlage
- Terrassen mit Pool?Einfassung
- Biotop, Wegeführung und fernbedienbare Gartenbeleuchtung
- Salettl Pavillon mit schließenden Schiebe-Elementen, Kamingrill und einer Grillterrasse

Weitere Ergänzungen:

- Einfahrt mit Stellplatz
- Fertigteilgarage mit Abstellraum
- Schwimmbad und Auskleidung mit Polyesterüberdachung
- Fixe (Glas) Überdachung der oberen Terrasse mit elektrischem Sonnenschutz.
- Gartenblockhaus

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap