

## **Elegante Villa in Hietzing - Liebe auf den ersten Blick**



**Objektnummer: 5324/3230**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,97 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 321,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,16
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien



HABERKORN  
IMMOBILIEN

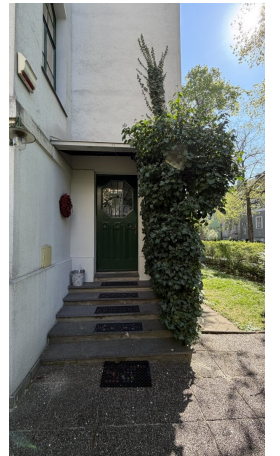
Haberkorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

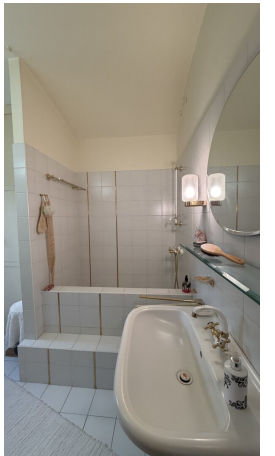
[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)



















 **HABERKORN IMMOBILIEN**

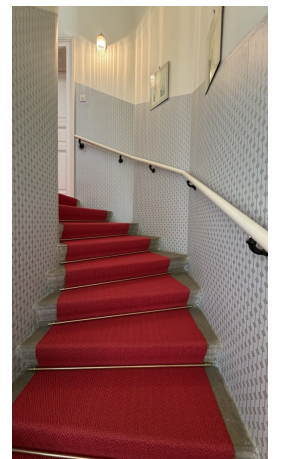
**HaberKorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!**

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at



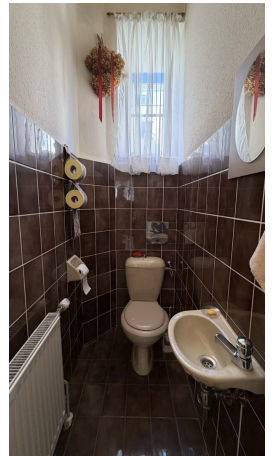












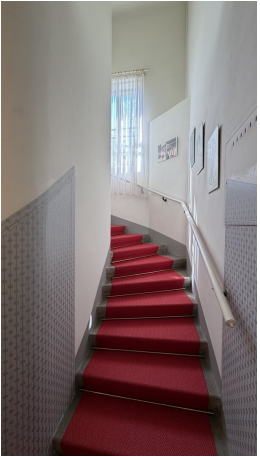


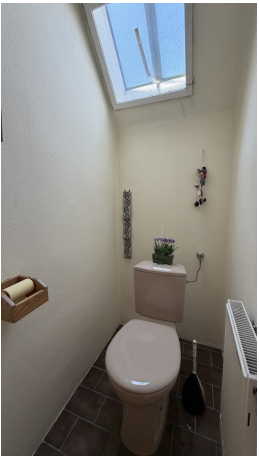






















Plan  
 zur Erbauung einer Villa auf der Baustelle Wien VIII. Lainz B.Z. 471. C.P. 208<sup>8</sup> Eigentümer  
 der 1. Wiener Beamten Bau Verein.

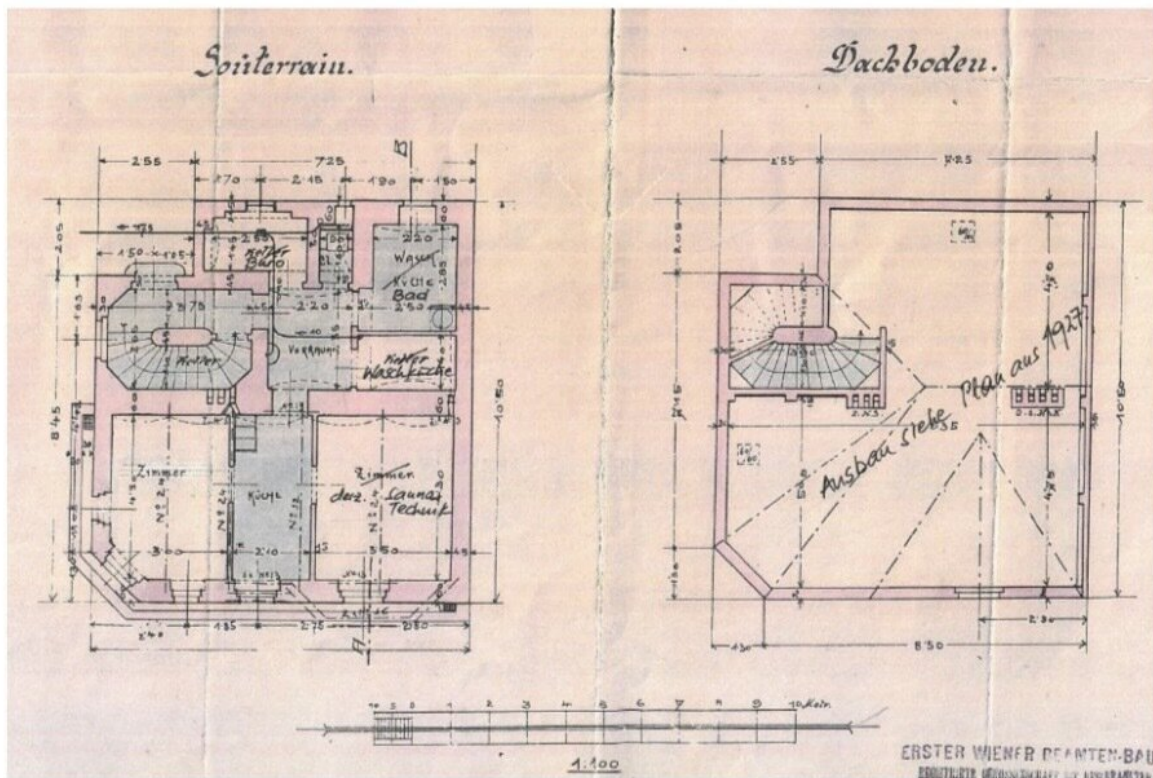


Abbildung 44 Erbauungsplan 1904, Souterrain und Dachboden, ergänzt mit derzeitiger Raumnutzung

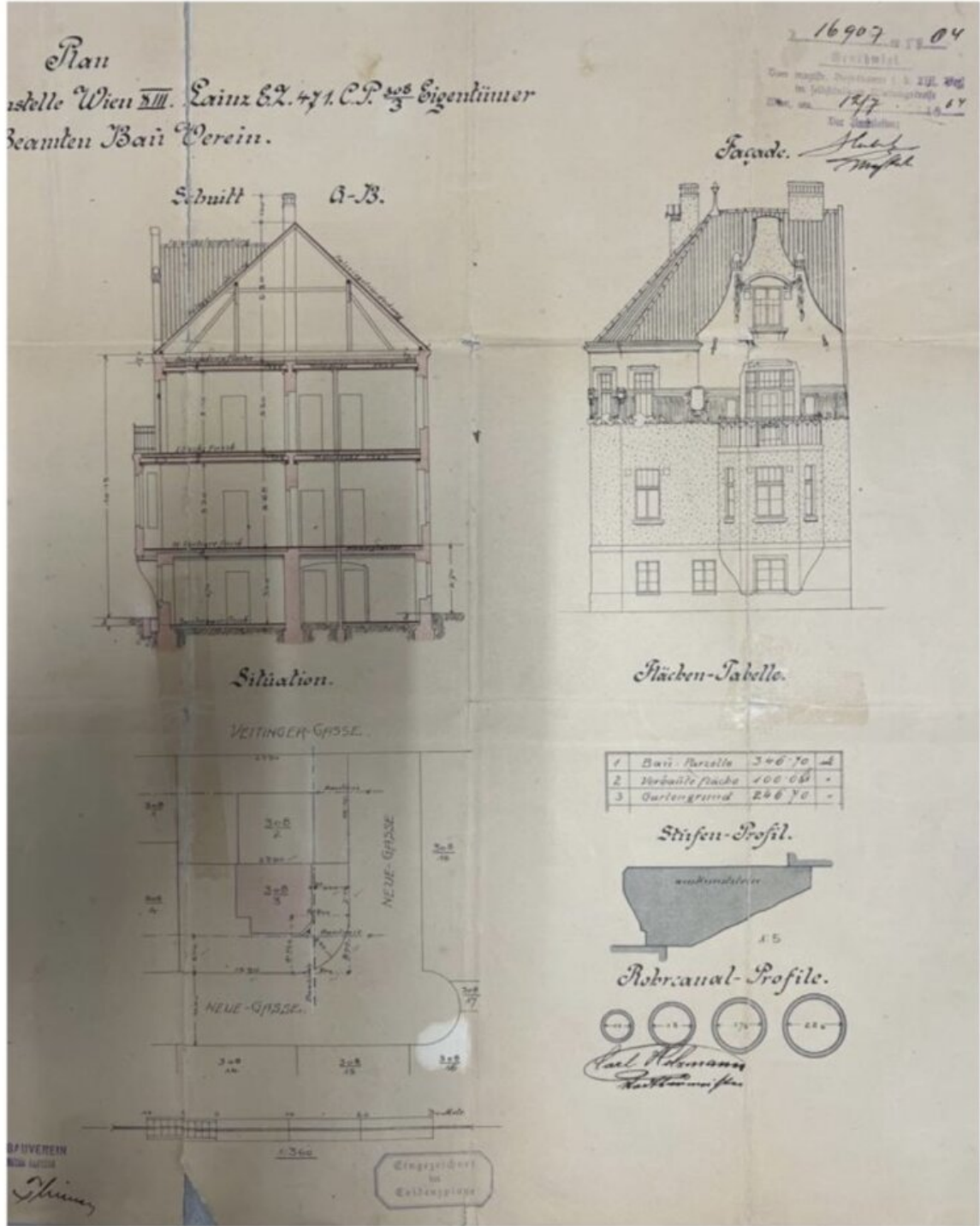


Abbildung 46 Erbauungsplan 1904, Lageplan, Schnitt und Straßenansicht



## Objektbeschreibung

### Zur Villa:

Die in gekuppelter Bauweise 1904 errichtete **Einfamilienhausvilla** präsentiert sich als **stilvolles architektonisches Juwel des Jugendstils**. Sie befindet sich eingebettet auf einem liebevoll angelegten, kompakten Grundstück in **Ruhelage**.

Der diskret auf der **straßenabgewandten Seite gelegene Haupteingang** ist über wenige Stufen erreichbar und führt in ein **charmantestes Stiegenhaus**, das die einzelnen Wohnebenen miteinander verbindet.

Das nahezu ebenerdige **Souterrain** präsentiert sich wohnlich ausgebaut und überzeugt mit besonderen Highlights wie Sauna, großzügigem Sanitärbereich mit Ausgang ins Freie sowie sichtbaren Gewölbestructuren. Die Haustechnik ist ebenfalls hier untergebracht.

**Hochparterre** und **Dachgeschoss** wurden zuletzt als großzügige Einheit genutzt und umfassen mehrere Zimmer sowie Küche, Badezimmer und WC. Darüber erschließt sich ein weiterer Dachbereich mit Mansardenzimmer, sanitären Anschlüssen und Zugang zum Rohdachboden.

Äußerlich besticht die weiß verputzte **Jugendstilvilla** durch ihre **klare Eleganz**: Dezente Fensterrahmen, gesimsartige Überdachungen und **original erhaltene, grün gefasste Kastenfenster** prägen ihr Erscheinungsbild. Ein **Erker** mit darüberliegendem **Balkon** sowie eine geschwungene Dachgaube setzen architektonische Akzente.

Der **Außenbereich** unterstreicht den repräsentativen Charakter der Liegenschaft: Vorgärten und ein **historischer Zaun** schaffen eine stilvolle Distanz zur Straße, während auf der Rückseite ein **begrünter Garten mit gewachsenem Baumbestand**, **Freiflächen** und einem dezent integrierten **Pool** zusätzlichen Freiraum bietet.

Die **Räume** der Villa präsentieren sich **hell und einladend**. Die Bodenbeläge variieren zwischen stilvollem **Parkett** und pflegeleichten **Fliesen**. Beheizt wird mittels **Gastherme**, während die **Warmwasserversorgung** durch mehrere **Boiler** sichergestellt wird.

### Zur Lage:

Die Liegenschaft ist bestens an das **öffentliche Verkehrsnetz** angebunden: Zu den Buslinien 53A und 54A sowie zur Straßenbahnlinie 62 sind es nur wenige Gehminuten - die Wiener Innenstadt erreicht man öffentlich in etwa 40 Minuten.

Auch die Anbindung an das **Straßennetz** ist ausgezeichnet – über Hietzinger Kai und Hadikgasse gelangt man rasch ins Wiener Zentrum oder auf die Westautobahn A1.

Diverse **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf befinden sich in der Umgebung - das *Ekazent Hietzing* ist mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar.

Direkt vor der Haustüre eröffnet sich mit dem **Naherholungsgebiet** „Roter Berg“ ein idyllischer Rückzugsort im Grünen. Ebenso sind der *Hörndlwald* sowie der weitläufige *Lainzer Tiergarten* bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Die liebevoll gepflegte und elegante Einfamilienhausvilla vereint so auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur – eine seltene Kombination aus Rückzug, Lebensqualität und urbaner Nähe.**

### **Hietzing:**

Der 13. Wiener Gemeindebezirk - zählt zu den elegantesten und grünsten Wohngegenden der Stadt und vereint auf besondere Weise Geschichte, Natur und gehobene Lebensqualität. Seine Entwicklung ist eng mit dem kaiserlichen Schloss Schönbrunn verbunden, das einst Sommerresidenz von Maria Theresia war. Bis heute bildet es das kulturelle und historische Zentrum des Bezirks und verleiht Hietzing sein einzigartiges, repräsentatives Flair.

Architektonisch ist Hietzing durch eine gelungene Mischung von repräsentativen Villen, stilvollen Altbauten und gepflegten Wohnhäusern geprägt. Eingebettet in ruhige Straßenzüge mit viel Grün und gewachsenem Baumbestand, erhält der Bezirk eine beinahe parkähnliche Atmosphäre und bietet so ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnkomfort.

Zahlreiche Grünflächen, darunter Teile des Wienerwaldes, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Sport und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der ausgezeichneten Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Es ist das harmonische Zusammenspiel aus naturnaher Umgebung, ruhiger Wohnatmosphäre und der hervorragenden Infrastruktur, die dem 13. Bezirk seine besondere Anziehungskraft verleiht – insbesondere für Familien, Erholungssuchende und all jene, die stilvolles Wohnen im Grünen bevorzugen.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap