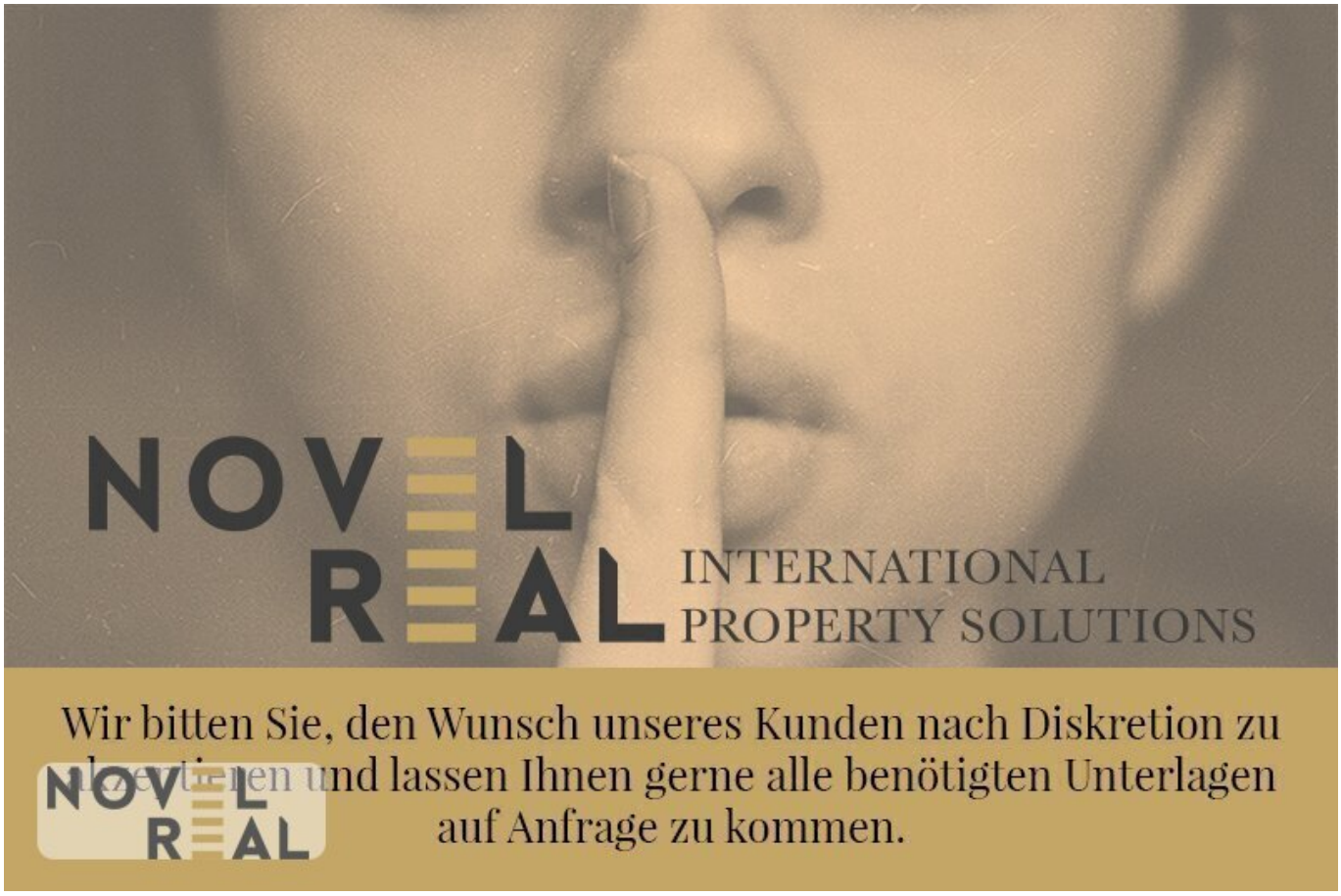
Absolute Seltenheit – wunderschöne Villa in exklusiver Lage!



Objektnummer: 4822

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	676,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.930.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014

M +43 660 4427200

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.
Es erwartet Sie eine charmante Villa in einer der schönsten Lagen Wiens. Ein Traum für Liebhaber historischer Immobilien, Kreative und Firmen, die einen repräsentativen Sitz beanspruchen.

Dieses Altbau-Juwel liegt eingebettet in einem ca. 840m² großen wunderschönen Grundstück, mit herrlichem alten Baumbestand.

Die Villa vereint auf ca. 400 m² Wohnnutzfläche spielerisch elegant klassische Bauelemente ohne Funktionalität vermissen zu lassen, für schönes Wohnen auf höchstem Niveau!

Sie erstreckt sich über drei Etagen inkl. Souterrain und besticht durch einen imposanten Jugendstilflair.

Raumaufteilung:

Im Wohngeschoss betretet man durch den geräumigen Eingangsbereich einen eleganten Wohnsalon, die Küche mit direkter Anbindung zum lichtdurchfluteten Speisezimmer, sowie eine ruhige Bibliothek / Büro und selbstverständlich eine Toilette.

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlafzimmern, einem großzügigen Schrankraum, zwei große Bäder und zwei Toiletten sowie ein gemütliches Büro. Das Master-Bedroom hat eine herrliche Terrasse mit Blick aufs Grüne.

Im Souterrain befindet sich eine Einliegerwohnung inklusive Bad und separater Toilette mit direktem Ausgang in den Garten. Weitere Räume stehen ebenfalls zu Verfügung.

Das Dachgeschoss ist noch nicht zum Wohnen ausgebaut und somit bietet sich die Möglichkeit weitere Räume mit wunderschönem Ausblick zu beschaffen.

Ein sehr großzügiges und charmantes Domizil, welches die idealen Bedingungen für ein glückliches Familienleben bietet! Auch für Botschaften ist dieses Haus eine vorzügliche Wahl.

Lage:

Diese typische Hietzinger Villa mit vielen original Jugendstilelementen liegt in wunderschöner Grünruhelage in Nähe des Lainzer Tiergartens und bietet wunderbare Freizeitmöglichkeiten. Das Schloss Schönbrunn mit seinem wunderschönen Park, dem Schönbrunner Tiergarten und

das Hietzinger Platzl sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Das offene Grundstück hat einen wunderschönen terrassierten Garten, der wiederum nur von Gärten umgeben ist. Ruhelage, Vogelgezwitscher im Garten und trotzdem nur 5 Minuten zur U-Bahn U4 gibt es in Hietzing nur an wenigen Stellen. In ca. 20 Minuten ist man in der Wiener Innenstadt. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität sowie erstklassige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen. Die Lage ist als exzellent zu qualifizieren, da Hietzing zu den vornehmsten Wohngegenden Wiens zählt. Charakteristisch sind die vielen alten Villen und noblen Häuser sowie die ruhigen Gassen mit vielen Bäumen und Grünflächen und schulischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie U4 Hütteldorf in 570 m.
- Bus 53A Hütteldorf /Auhofstrasse/Seuterrgasse in 390 bis 500 m.
- Strassenban L Hütteldorf /Auhofstrasse/Seuterrgasse in 390 bis 500 m.
- Schnellbahn S45, S50, S80 Hütteldorf in 890 m.

Ausbildung und Kinderbetreuung:

- Kindergärten in 220 m.
- Waldorfschule in 440 m.
- SES in 560 m.
- PVS in 520 m.
- pGRg 13 Schloßberggasse in 540 m.

Preis: Verhandlungsbasis € 3.930.000

Wurde Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir für weitere Informationen, ein ausführliches Exposé oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Aus Diskretionsgründen beantworten wir nur Anfragen mit

vollständigen Daten, wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse!