

Hietzinger Hauptstraße - Repräsentative Stilvilla/Stadthaus mit herrlichem Südgarten



Objektnummer: 910

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	224,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,83
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien



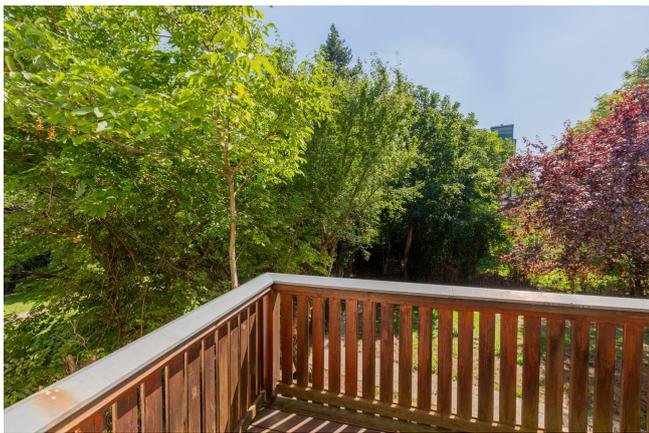










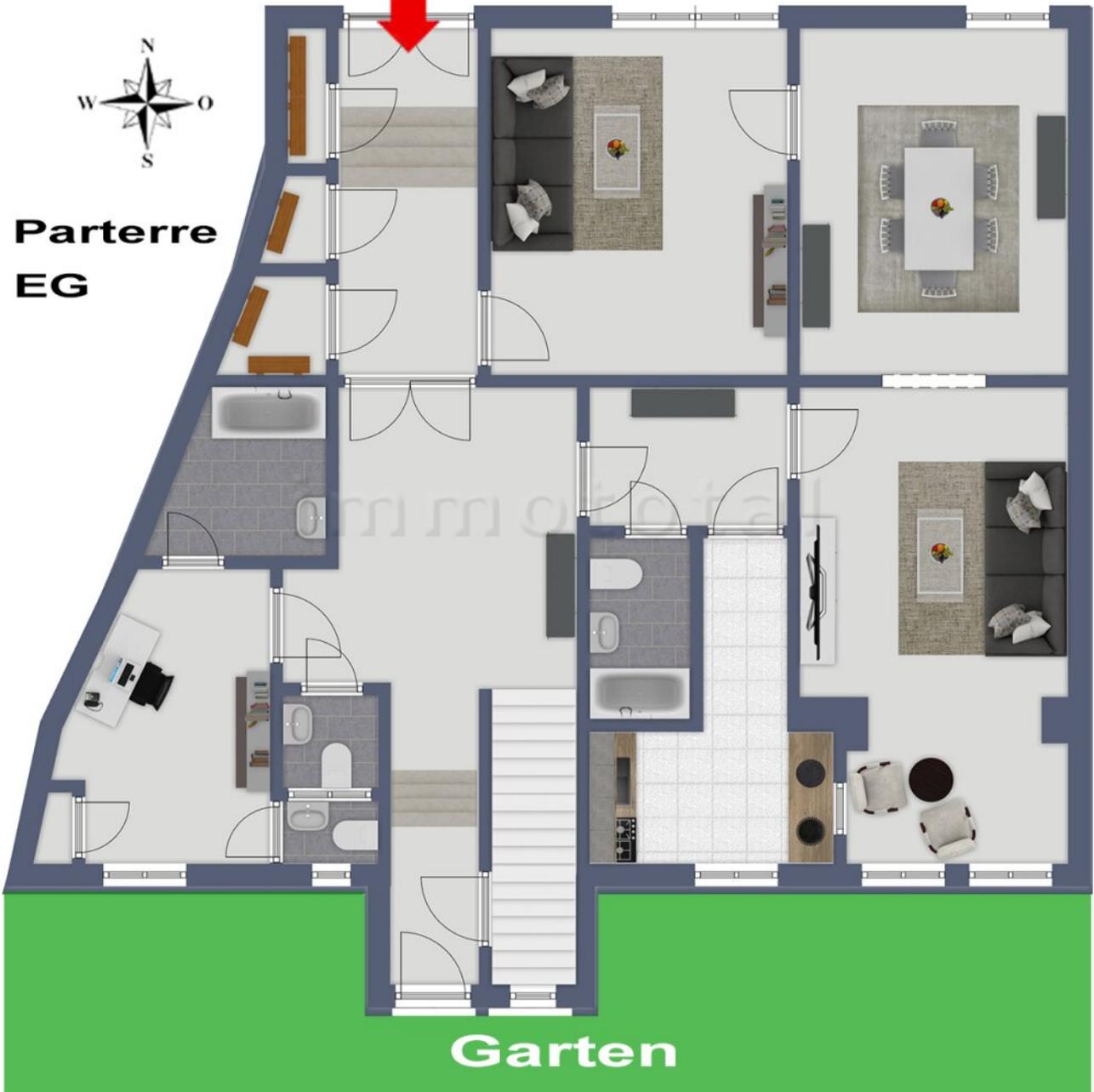




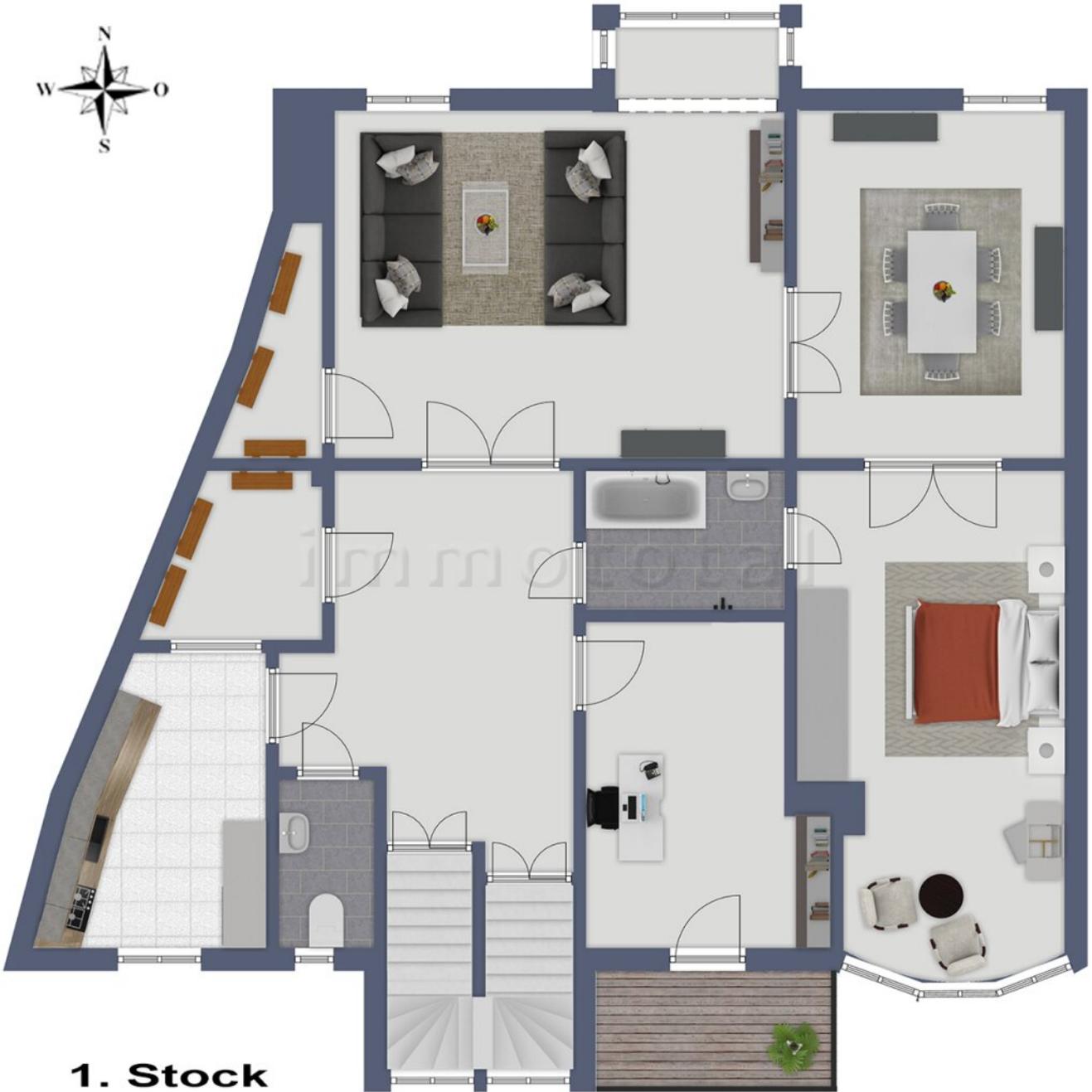
Eingang



**Parterre
EG**

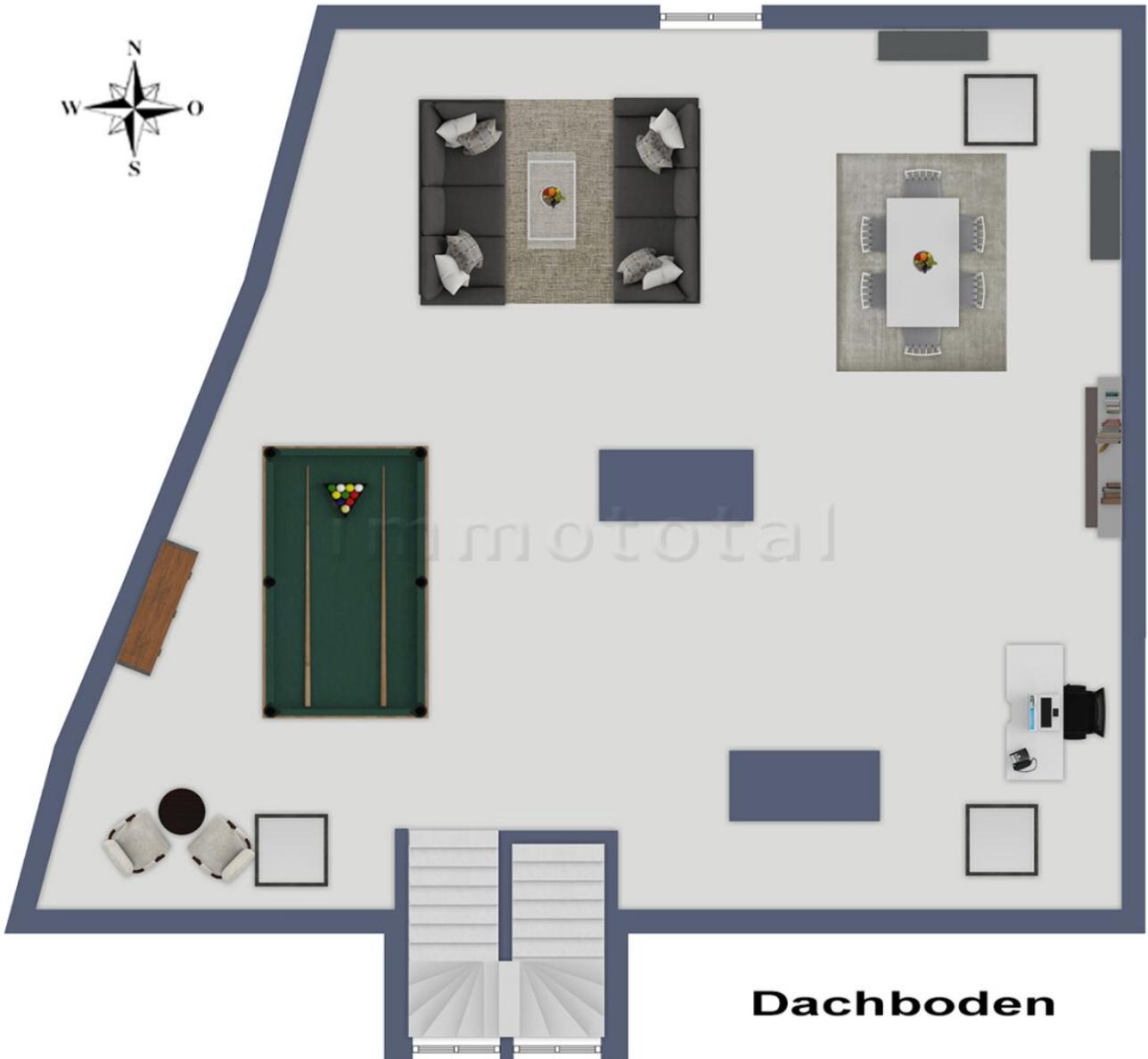


Exposéplan, nicht maßstäblich



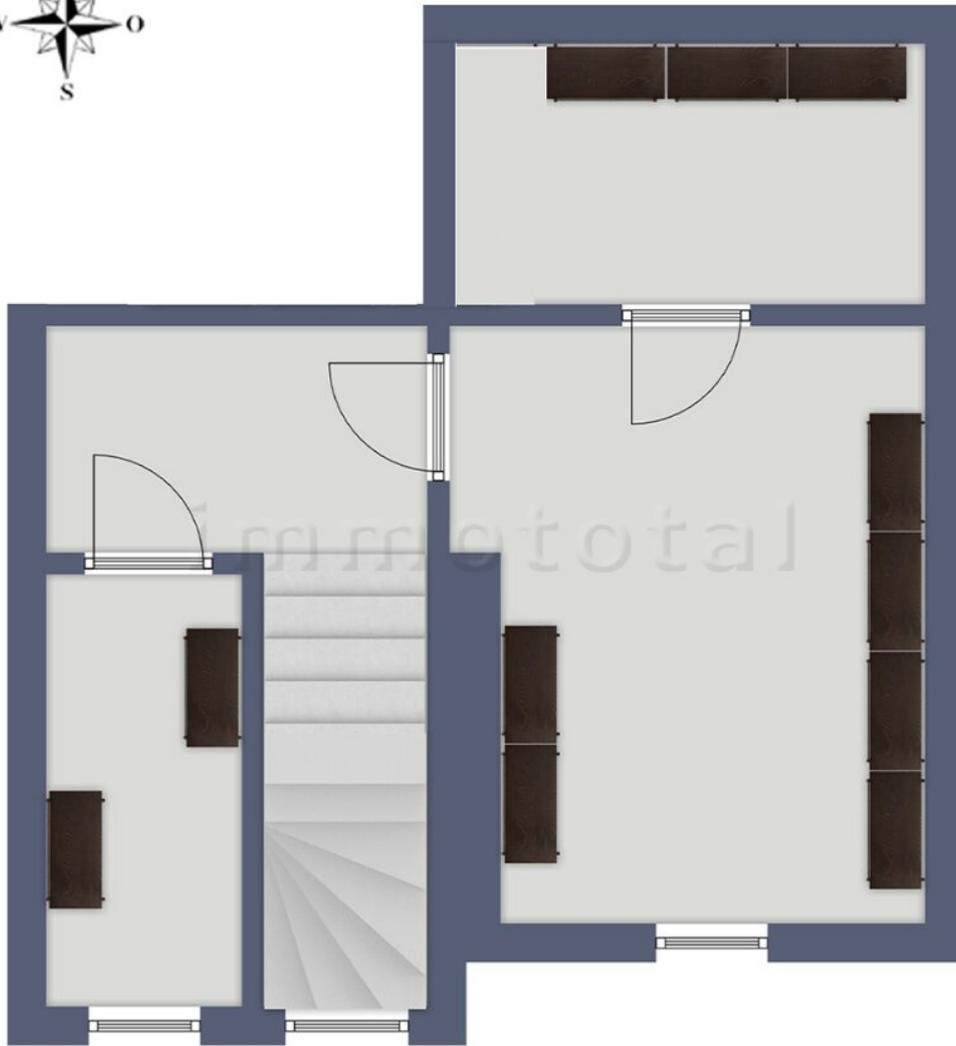
1. Stock

Exposéplan, nicht maßstäblich



Dachboden

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kellergeschoß



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und **vielfältig nutzbare Rarität** befindet sich in der Hietzinger Hauptstraße, auf Höhe der U4-Station Unter Sankt Veit. Die im Jahr 1912 erbaute Stilvilla präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden **sehr guten Erhaltungszustand**, jedoch ist **Sanierungsaufwand** erforderlich, um die Liegenschaft in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen.

Dieses Stil-Stadthaus besticht neben der **repräsentativen Lage**, den lichtdurchfluteten Räumen, dem großzügigen und durchdachten Grundriss vor allem durch einen weitgehend uneinsehbaren, südseitigen Garten. Ein **~125 m2 großer Rohdachboden** eröffnet zusätzliches Potential.

360°-GRAD TOUR:

Besichtigen Sie diese traumhafte Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

WIDMUNG:

W II 10,5 g

Baugebiet, Wohnen, Bauklasse II, geschlossene Bauweise

max. Gebäudehöhe 10,5 m, Schutzzone

unbebaute Fläche: Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung)

AUSSTATTUNG:

- ~510 m² großes, sonniges Grundstück mit südseitigem Garten
- Bodenfliesen, Türen, Flügeltüren und Kastenfenster sind noch im Original erhalten.
- Parkettboden (tw. Fischgrät-, bzw. Tafelparketten)
- Straßen- als auch gartenseitig wunderschön gestaltete Jugendstil-Giebel
- Straßenseitiger Erker (mit drei Fensterflächen)

- Sonnendurchflutetes Verandazimmer (6 Fensterflügel mit 3 Oberlichtern) in den Südgarten gerichtet
- Südbalkon (~ 5m²)
- Raumhöhe: 1. Stock: 3,40 m, Erdgeschoss (Hochparterre): 3,25 m
- Rohdachboden (ca. 125 m²)
- Teilweise unterkellert (ca. 20 m²)

HEIZUNG:

- Gas-Etagenheizung mit Radiatoren

ÖFFENTL. VERKEHRSANBINDUNG:

U-Bahn: U4 Unter Sankt Veit (ca. 500 m)

Straßenbahn: 10 (ca. 200 m)

Bus: 53A, 54A, 54B (ca. 300 m)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung

BEZUG:

Kurzfristig nach Vereinbarung

MÖBLIERUNG:

nicht möbliert