

Thermisch saniertes und revitalisiertes Gründerzeithaus im Herzen von Hietzing



westseitige Hausansicht vom Garten aus

Objektnummer: 94735

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	321,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	3.300.000,00 €
Infos zu Preis:	

pro Quartal: Grundsteuer € 120,65; Müll: € 68,23; Wasser/Abwasser: € 242,89

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

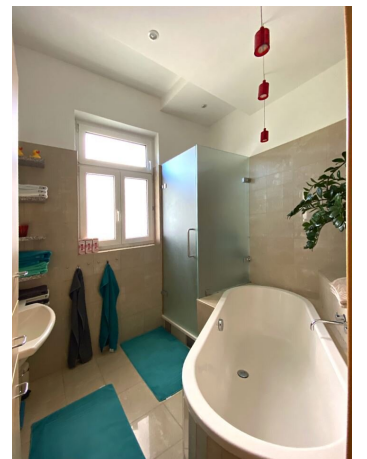
Ihr Ansprechpartner



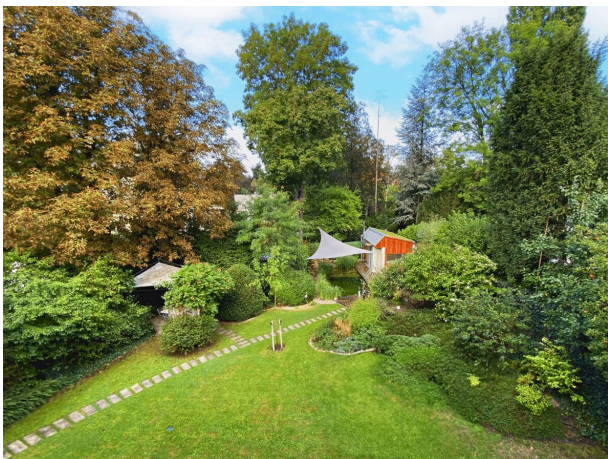
Verde Lenz





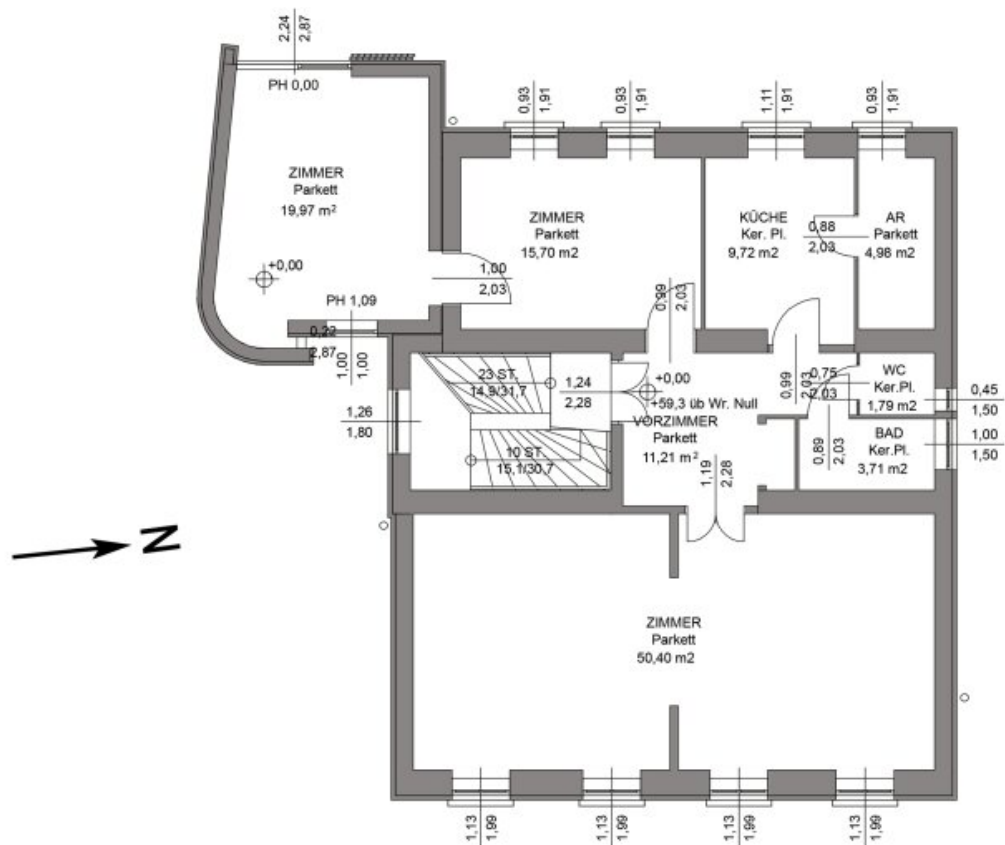




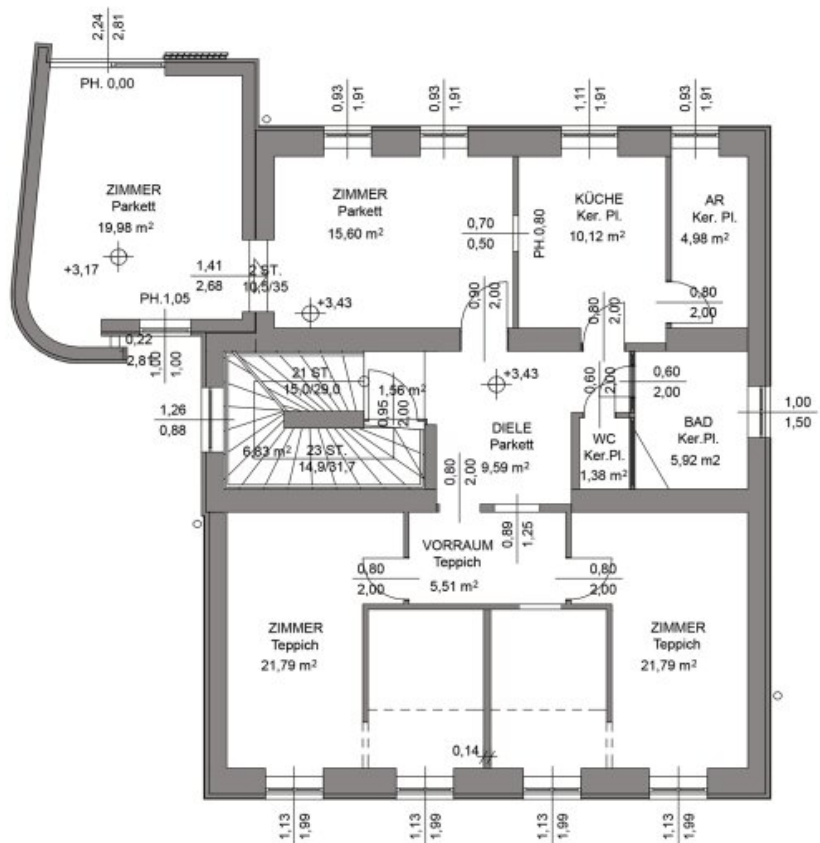




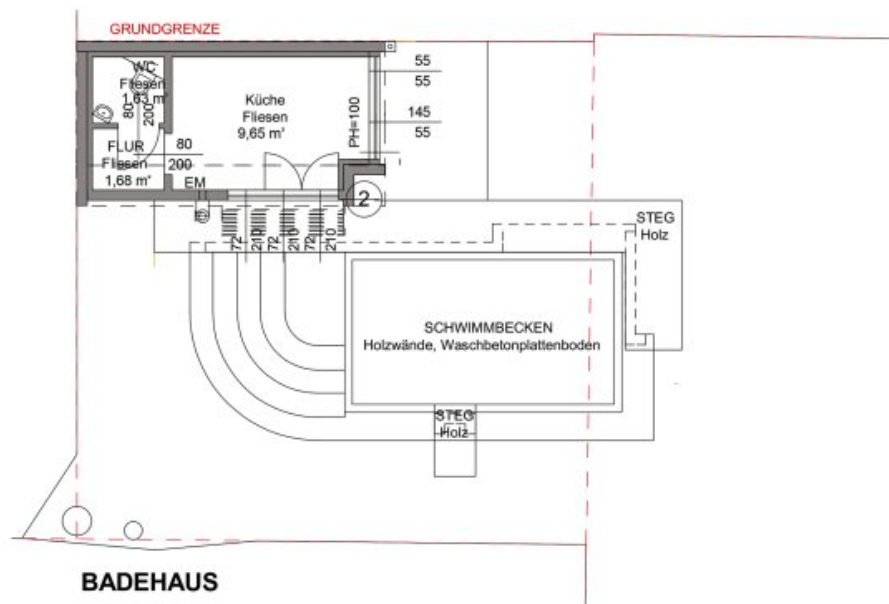
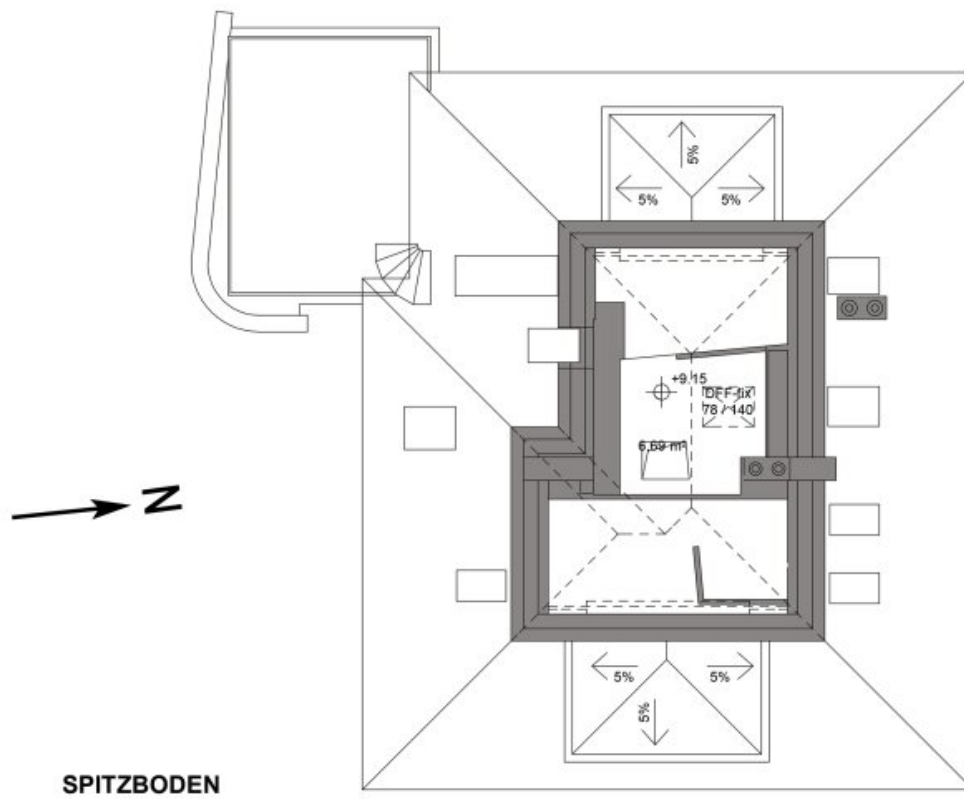




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Umgeben von **herrschaftlichen Villen in exklusiver Wohnlage** im historischen Hietzinger Bezirksteil **Lainz**, liegt dieses, **im Jahre 1907 errichtete Gründerzeit-Haus** in einem erst vor wenigen Jahren liebevoll neu gestalteten **Garten mit Schwimmteich**. Das geschichtsträchtige Wohnhaus befindet sich seit Jahrzehnten in Familienbesitz, wurde stets gepflegt und mit Bedacht so **revitalisiert**, dass es auch modernen Ansprüchen gerecht wird.

Das Innere der Villa gliedert sich derzeit in **zwei Wohnungen**, wobei sich eine Wohnung auf knapp **107 m² im Erdgeschoß** befindet, die andere, größere, als **Familienwohnung** genutzte, erstreckt sich auf **über 200 m²** über das Ober- und ausgebauten Dachgeschoß. Schließlich erhält man mit dem **Vollkeller** noch ausreichend Lagermöglichkeiten, außerdem zwei Partyräume sowie einen Weinkeller und einen Fitnessraum mit Dusche und ein separates WC.

Je nach Erfordernissen würde sich hier nun die **Nutzung der Erdgeschoßwohnung als Büro oder Praxis** anbieten. Diese unterteilt sich in zwei ostseitige Räume, Bad und ein separates WC. Westseitig in den Garten ausgerichtet sind Küche mit Abstellraum sowie zwei weitere Zimmer. Die hochwertige Ausstattung umfasst hier Massivholzböden aus Eichenparkett, Feinsteinzeug- und Designerfliesen sowie eine italienische Küche von Snaidero, die mit Miele Einbaugeräten ausgestattet ist.

Die Hauptwohnung bietet im Obergeschoß eine zentrale Diele, Badezimmer und WC, ostseitig liegen zwei Zimmer, die beide über einen separaten Schlaf- und Arbeitsbereich verfügen. Auf der Westseite Richtung Garten befinden sich, genau wie im Stockwerk darunter, die Küche mit Abstellraum, ein Ess- und ein Wohnzimmer. Das offen ausgebauten Dachgeschoß bietet Bereiche zum Schlafen, Wohnen und Arbeiten sowie verschiedene Abstellräume. Separat erschlossen sind ein Badezimmer, ein separates WC sowie der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Trockner. Ein Highlight hier oben ist zweifelsfrei die 19 m² große Terrasse, die sich auf dem Dach des neuen Zubaus befindet und einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung und in den Garten offeriert. In einer Nische Richtung Terrassenausgang hat sich außerdem eine Infrarot-Kabine versteckt. In dieser Wohnung sind die Massivparkettböden aus Ahorn.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap