

**Repräsentative Villa aus 1928 in Hietzinger Bestlage |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 21292**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

Diese interessante und geschichtsträchtige Villa wurde 1928 in Wien-Hietzing erbaut. Es wurde ursprünglich für 3 Familien konzipiert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Diese besondere und hochwertige Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

### ***Souterrain (Parterre):***

- Zimmer mit Gartenausgang
- Zimmer mit Fenster
- 3 weitere Keller- oder Lagerräume
- 2 tiefergelegene Kellerräume
- Gartenkammer

### ***Hochparterre:***

- Entrée (Garderobe) mit Windfang und Toilette
- Holzstiege in den geräumigen Wohnsalon
- stilvolles Wohnzimmer mit Erker und Bibliothek
- elegantes Speisezimmer mit Ost Terrasse
- Bürobereich und Bad
- Küche mit Speis

### ***Erster Stock:***

- großes Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- großes Badezimmer mit WC
- großes Schlafzimmer mit Erker und einem Balkon
- großes Schlafzimmer mit einem Balkon
- kleines Schlafzimmer
- WC
- separate Küche

### ***Dachgeschoß :***

- sehr helles und repräsentatives Wohnzimmer
- Arbeitszimmer mit Abstellraum
- sehr große Süd Terrasse
- Gästezimmer mit Sauna
- Badezimmer mit Dusche und WC
- kleine Garderobe mit Einbaukasten und Abstellraum

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen, unter Angabe Ihren vollständigen Namen, Telefonnummer und email Adresse gerne zeitnah sämtliche Unterlagen, Grundbuchauszug, Pläne und genaue Fotos zu.

Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung. Da die Villa noch bewohnt ist, ersuchen wir um äusserste Diskretion.

---

**WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap