

# **Traumhafte Villa und großzügiges Baugrundstück mit Zinshausprojekt!**



**Objektnummer: 4507**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	715,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.367,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	210,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	11.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Anwesen im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Immobilie vereint ein großzügiges Grundstück und eine historische Villa aus dem Jahr 1909. Das Gesamtgrundstück erstreckt sich über eine Fläche von 2.750 m<sup>2</sup>, auf der sich eine Villa mit einer Nutzfläche von ca. 715 m<sup>2</sup> befindet. Die Villa wurde über die Jahre gepflegt und modernisiert, um den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht zu werden, ohne dabei den historischen Charme zu verlieren.

Die Immobilie umfasst 16 Zimmer, verteilt auf drei Etagen und einem Kellergeschoss, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die großzügigen Räume mit hohen Decken und großen Fenstern sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Drei Bäder und sieben WCs gewährleisten einen hohen Wohnkomfort. Ein großzügiger Keller mit einer Fläche von ca. 211 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für den Bau eines Wohnhauses mit jeweils einer Außenfläche liegt bereits eine Baubewilligung vor. Der ausreichende Platz bietet Potenzial für Erweiterungen oder zusätzliche Bebauung. Besonderes Highlight des Anwesens ist der weitläufige Garten, der sich über 2.367 m<sup>2</sup> erstreckt und eine grüne Oase in der Stadt bietet. Zwei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Orte für Entspannung und gesellige Abende.

Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage des Grundstücks sorgt für eine optimale Balance zwischen Stadtleben und naturnaher Umgebung. Alle wichtigen Einrichtungen wie Apotheken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Durch die Anbindung an die Buslinie 47B ist das Stadtzentrum von Wien schnell erreichbar.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und

nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap