Ihre Traumvilla in Hietzinger Toplage mit Garten



Objektnummer: 7512/148

Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Zweifamilienhaus Art:

Land: Österreich 1130 Wien PLZ/Ort:

Baujahr: 1995 **Zustand:** Neuwertig Alter: Neubau 274,53 m² Wohnfläche: 319,87 m²

Zimmer: Bäder: 4 WC: 5 2 Balkone: Terrassen: 2

Stellplätze: 2 1.152,00 m² Garten:

Keller: 45,34 m² Kaufpreis: 2.490.000,00 € Kaufpreis / m²: 7.784,41 € Betriebskosten: 66,00 € Heizkosten: 232,00 €

USt.: 53,00 €

Provisionsangabe:

Nutzfläche:

89.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

























Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem exquisiten Haus im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk. Diese neuwertige Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 274,53 m² Fläche alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von 2.490.000,00 € spiegelt die Qualität und die zahlreichen Annehmlichkeiten wider, die Ihnen hier geboten werden.

Mit insgesamt 7 Zimmern erstreckt sich Ihr neues Domizil über drei Etagen und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Generationen oder auch als Investitionsobjekt. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder als komfortable Zweifamilienwohnung.

Der Garten, umgeben von einer grünen Oase, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die Sonne auf einem der zwei Balkone oder auf den beiden Terrassen, während Sie den herrlichen Ausblick auf die Berge, die Stadt und die umliegende Natur bewundern. Hier finden Sie den perfekten Ort, um die Seele baumeln zu lassen und die Hektik des Alltags hinter sich zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen den Wohnräumen eine elegante Note. Die moderne Einbauküche ist ideal für kulinarische Experimente und gesellige Abende. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während der Personenaufzug den Zugang zu allen Etagen erleichtert.

Mit insgesamt 5 WCs und 4 Bädern sind Sie bestens ausgestattet, um den Bedürfnissen Ihrer Familie oder Ihrer Gäste gerecht zu werden.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Ihr neues Zuhause besonders attraktiv. Ob Bus, Straßenbahn oder U-Bahn – hier sind Sie bestens vernetzt. Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht Ihnen zudem eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Regionen.

Die Lage spricht für sich: In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, ist nur einen Katzensprung entfernt.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Zweifamilienhaus in einer der besten Lagen Wiens zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie! Ihr Traumhaus in Wien wartet auf Sie!

Für dieses Objekt wurde anhand der eingegebenen Daten ein **Marktwert von 2.392.000** €ermittelt (8.713 € / m² Wohnfläche).

Der Angebotspreis von 2.499.000,00 € liegt somit 4 % über dem ermittelten Marktwert.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <2.500m Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.000m U-Bahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap