

**Exklusive Villa mit privatem Pool und idyllischem Garten  
in Toplage von Wien-Hietzing!**



**Objektnummer: 6005**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	347,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	2.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

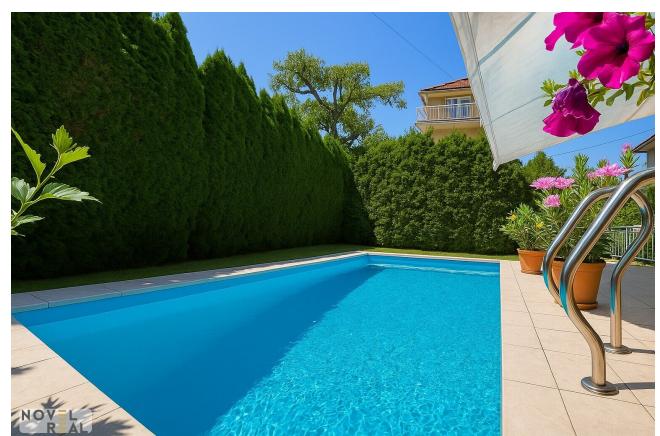
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotherrgasse 6-8/8-9  
1010 Wien

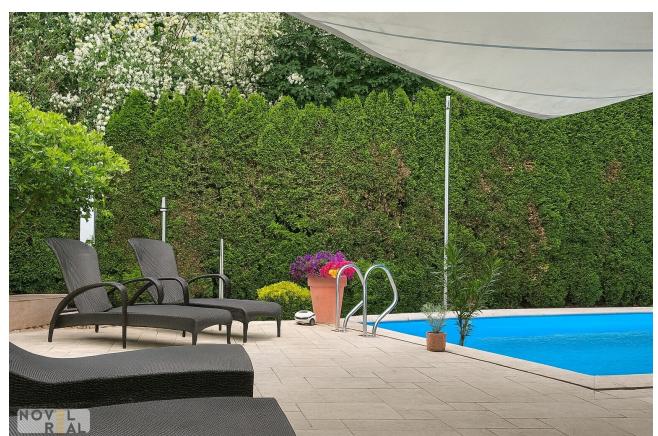


NOVEL  
REAL



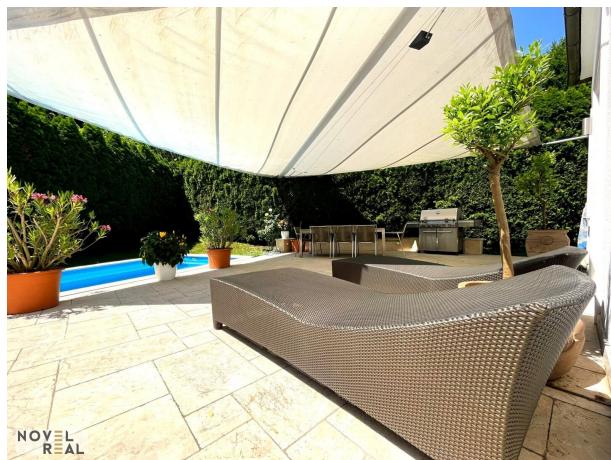
NOVEL  
REAL







NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





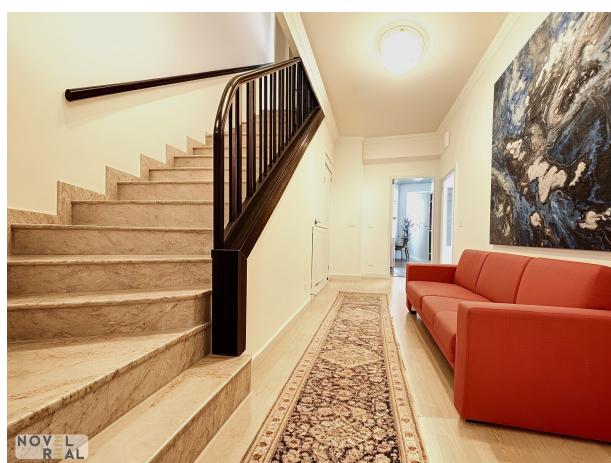
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL





NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

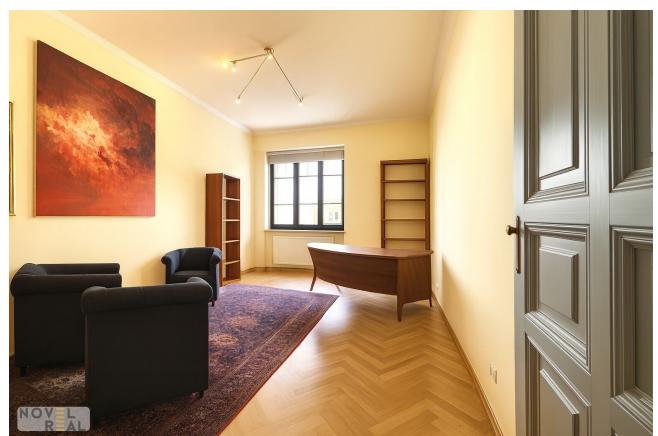




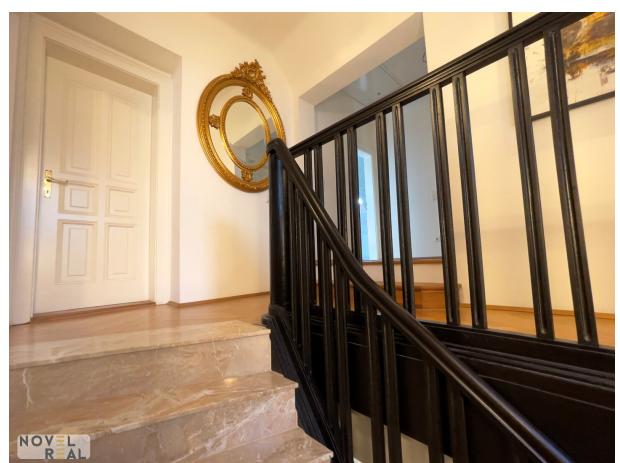
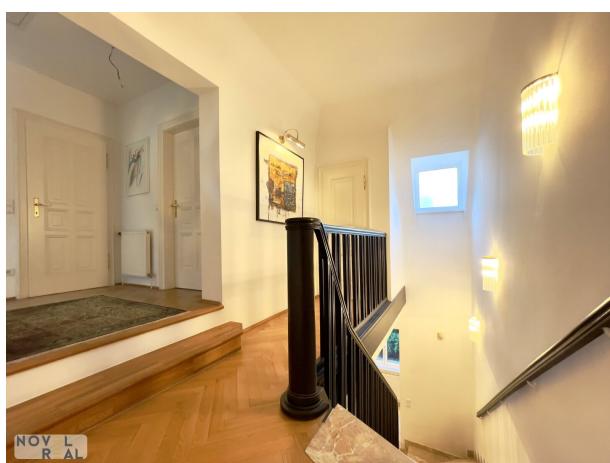
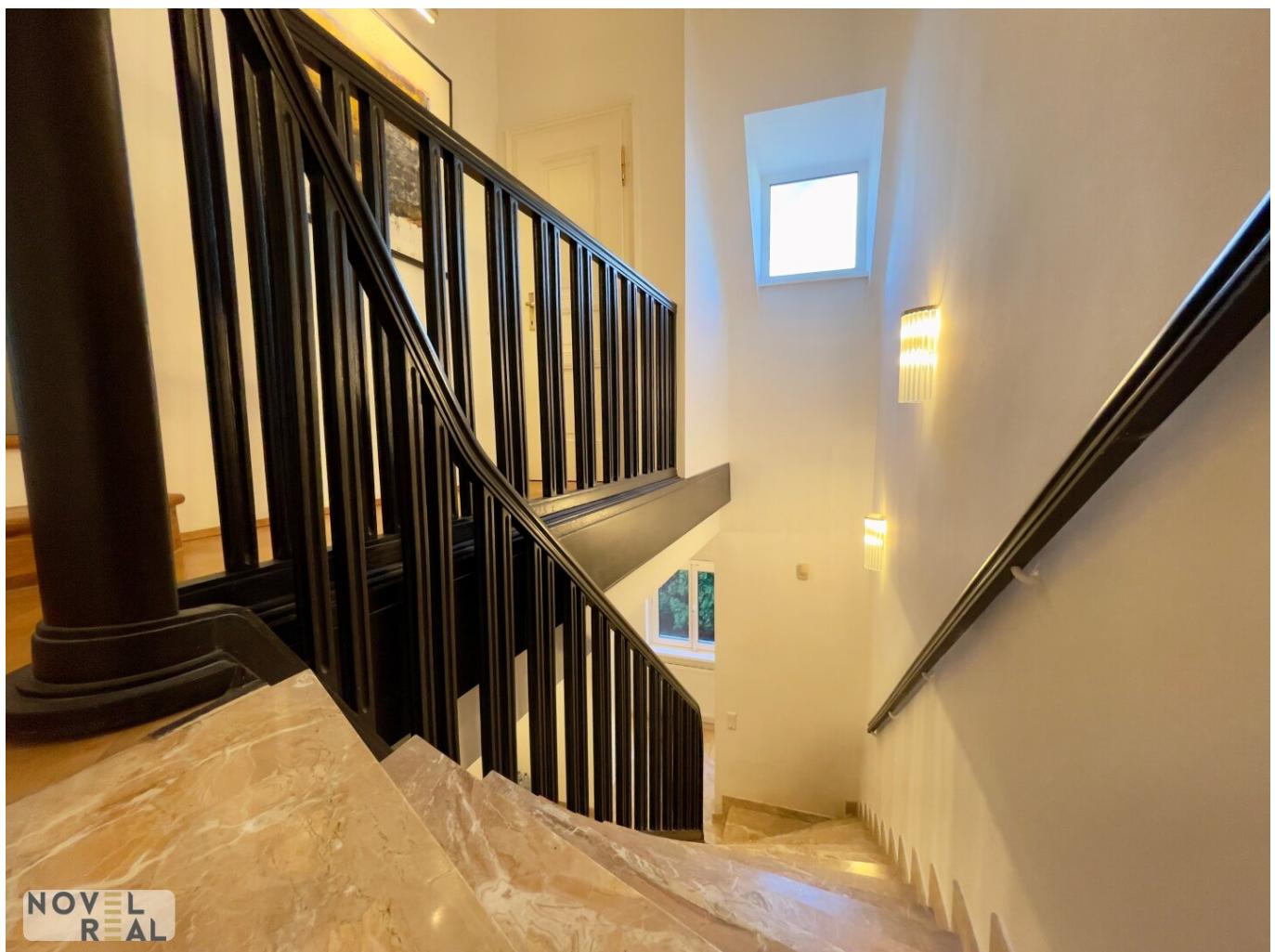
NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



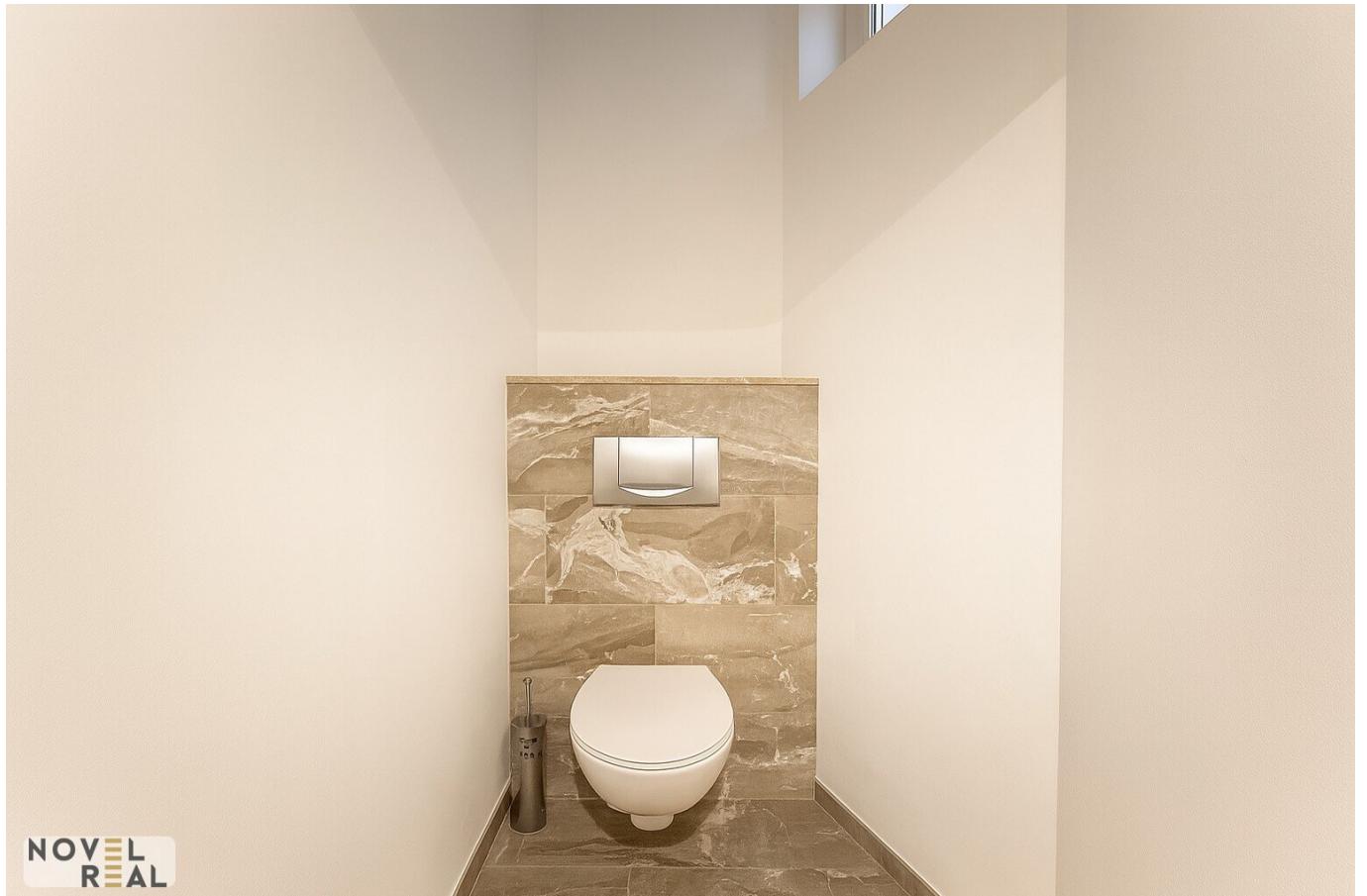












NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL



NOVEL  
REAL

# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Wien - im 13. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Natur und doch nur wenige Minuten von der pulsierenden Innenstadt entfernt.

Mit einer großzügigen Fläche von 218m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Garten mit herrlich großen Pool und die Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein, während Sie den herrlichen Grünblick auf die umliegenden Wälder und Berge genießen können. **Sie werden den Vorteil eines eigenen Pools nicht mehr missen wollen!**

Hier in diesen Domizil können Sie die frische Luft und die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die für ein stilvolles und komfortables Wohnambiente sorgen. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Steinboden und Teppichboden ausgelegt, je nach Raum und Bedürfnis. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Die offene Wohnküche schafft ein Gefühl von Raum und Helligkeit und ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Räume sind freundlich, hell und bieten genügend Platz für die ganze Familie und Ihre Freunde oder Gäste.

Das Haus besticht durch eine traumhaft große Wohn-Küche mit **Blick in den Garten und auf den Pool**. Ideal, um mit Freunden und Familie gemeinsam zu kochen. Die Zimmeraufteilung ist sehr großzügig gestaltet, sodass Sie die Zimmer frei nach Ihren Bedürfnissen auswählen und gestalten können. Zu Ihrem Komfort gibt es außerdem ein Badezimmer mit Fenster und einer **großzügigen, runden Badewanne**, in der Sie sich nach einem langen Tag bequem entspannen können. Die **große Regendusche** lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

**Ein Highlight für gemütliche Abende ist der moderne Kamin** im Wohnzimmer. Der Kamin besticht durch sein elegantes Design und hochwertige Materialien, die perfekt mit der stilvollen Inneneinrichtung harmonieren. Mit seiner effizienten Heizfunktion sorgt er nicht nur für eine wohlige Wärme, sondern schafft auch eine behagliche Atmosphäre.

Das Haus verfügt über einen ausgebauten Keller, der auch als **Fitnessraum oder Partyraum** genutzt werden kann. Der mögliche Fitnessraum im Keller bietet ausreichend Platz für verschiedene Trainingsgeräte wie Laufband, Hanteln und Yoga-Matten. Dank der ausgezeichneten Belüftung und Beleuchtung können Sie hier in angenehmer Atmosphäre trainieren. Die angrenzende Waschküche bietet zusätzlichen Komfort, sodass Sie Ihre

Sportkleidung direkt vor Ort waschen können.

### **Raumaufteilung:**

- Untergeschoss mit traumhafter Wohnküche, 3 geräumige Zimmer und einer Diele 114,36 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss mit 2 geräumigen Zimmer, 1 Bad, WC, Schrankraum und kleinere Terrasse 103,33 m<sup>2</sup>
- Keller 60m<sup>2</sup> - mit dieser Größe können Sie sich den Keller zum Hobbyraum machen
- Terrasse 70 m<sup>2</sup> - herrlicher Blick
- Garage 24,23 m<sup>2</sup>- bequem für 2 Autos
- Pool 32m<sup>2</sup> - wie Urlaub daheim!

### **Highlights:**

- Außenpool - ein Komfort den man nicht missen möchte
- sehr große Terrasse zum Verweilen
- separate Garage mit Rolltor
- Keller - ausgebaut - jegliche Gestaltung ist möglich
- Regendusche!- zum Relaxen

- große runde Eckbadewanne zum Entspannen und träumen
- herrlicher Grünblick
- Kamin für angenehme Abende
- hohes eingezäuntes Grundstück
- großzügige Raumaufteilung von Wohn/ Schlaf/ Kinder- inkl. Gäste oder Arbeitszimmer
- geräumige Wohnküche mit schönen Ausblick
- Gäste WC
- eigener Schrankraum

### **Infrastruktur:**

Die Verkehrsanbindung ist hier ideal, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So können Sie bequem und schnell in die Innenstadt gelangen oder auch andere Teile von Wien erkunden. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend, so dass Sie problemlos Ausflüge in die Umgebung unternehmen können.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten ist alles in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar, so dass Sie immer alle Besorgungen erledigen können, ohne weit fahren zu müssen.

Dieses Haus ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Die Lage in einem der begehrtesten Bezirke von Wien und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin. Lassen Sie sich

von diesem Traumhaus mit Grünblick verzaubern und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap