

## Elegantes Biedermeierhaus in Hietzing



**Objektnummer: 54598**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilienreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>        | Haus                  |
| <b>Land:</b>       | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 1130 Wien             |
| <b>Wohnfläche:</b> | 409,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>     | 14,50                 |
| <b>Balkone:</b>    | 1                     |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 2.800.000,00 €        |

## Ihr Ansprechpartner

### **Markus L. Wildauer Wildhausen**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436641419450

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

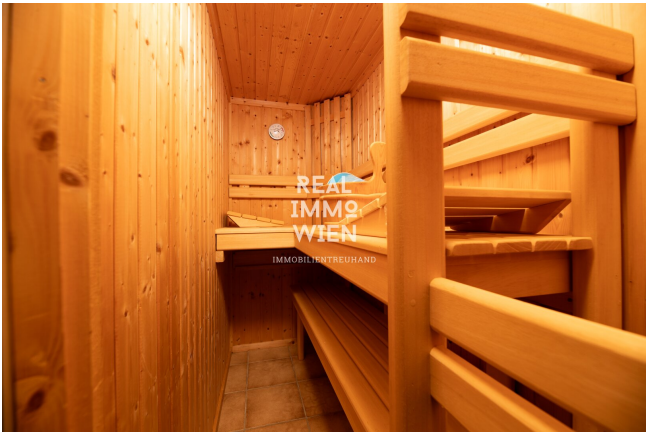




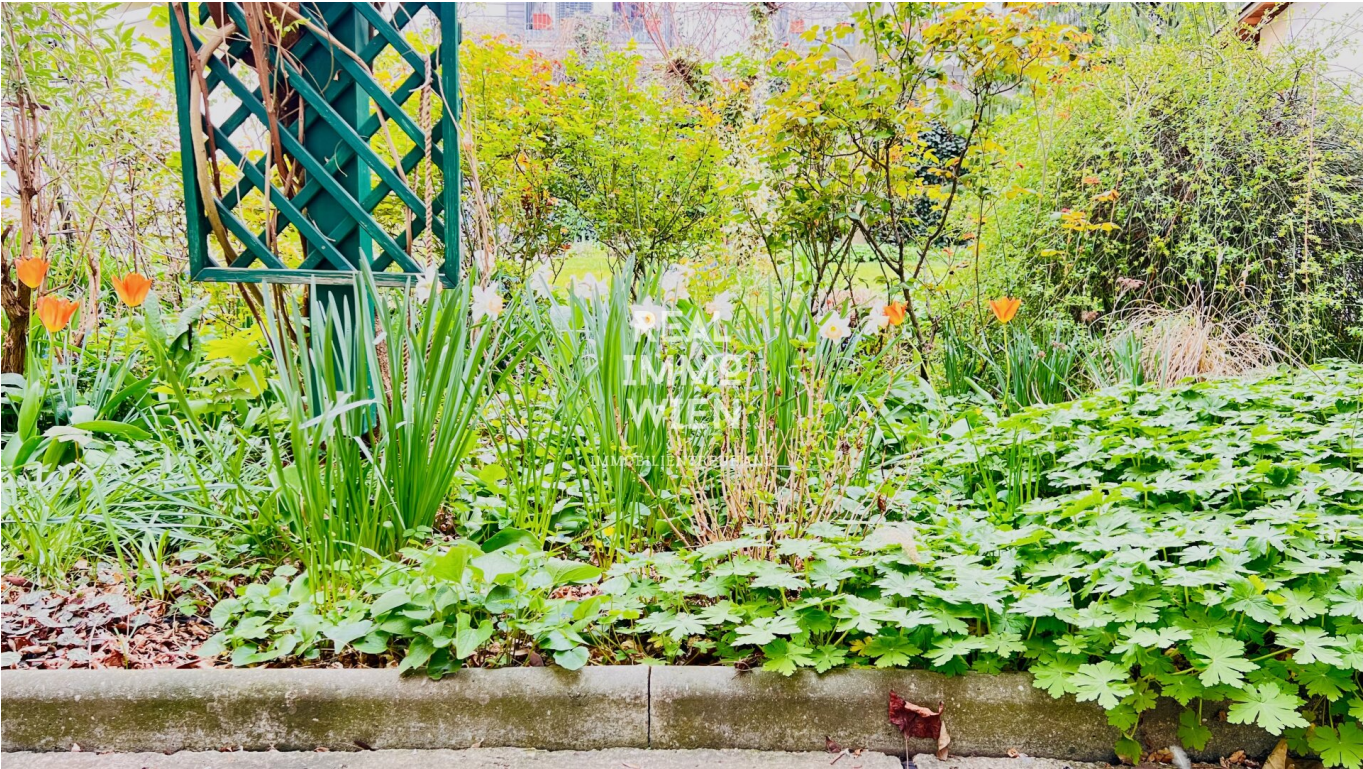




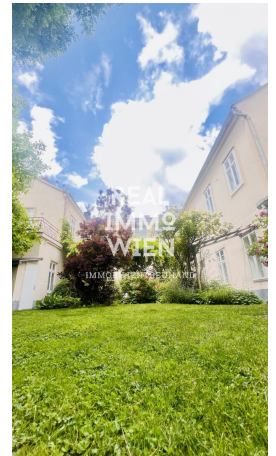
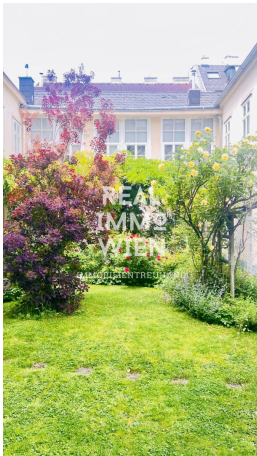






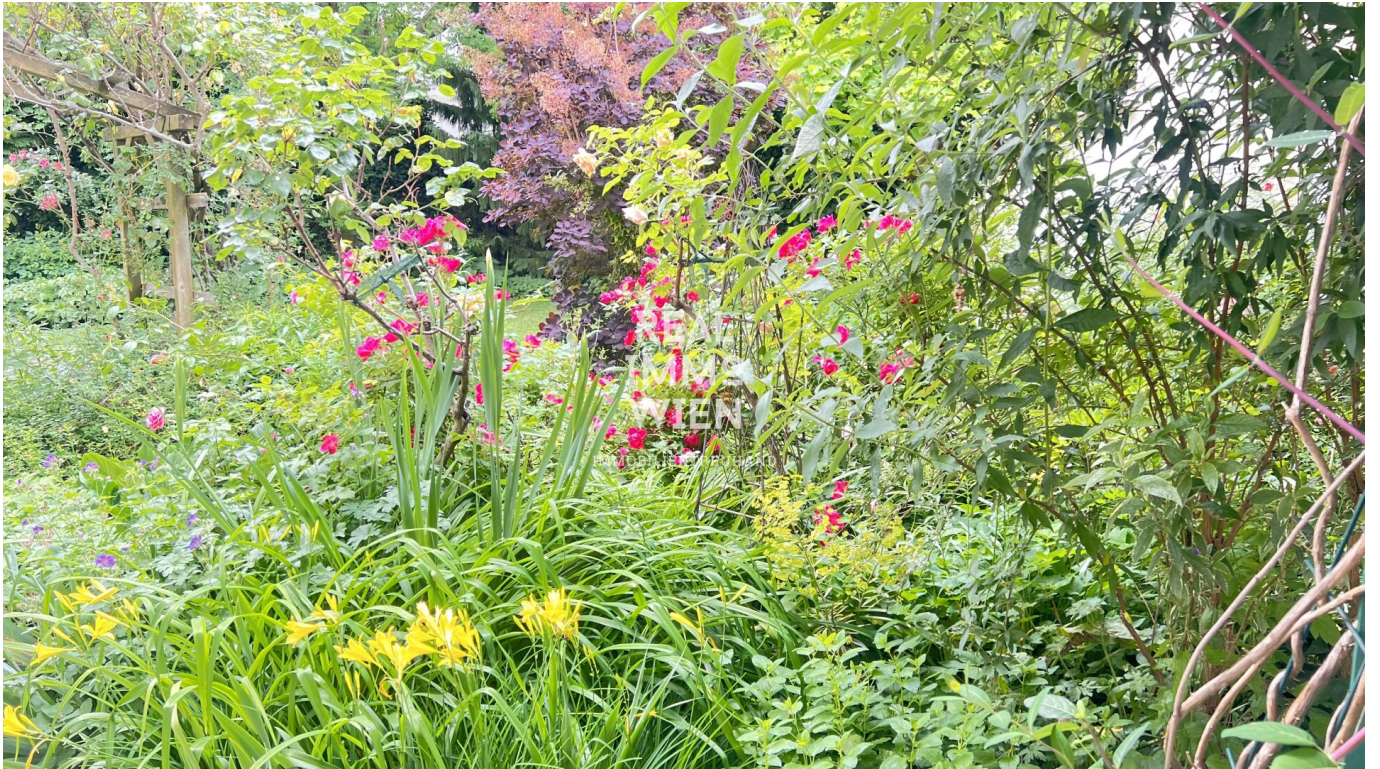




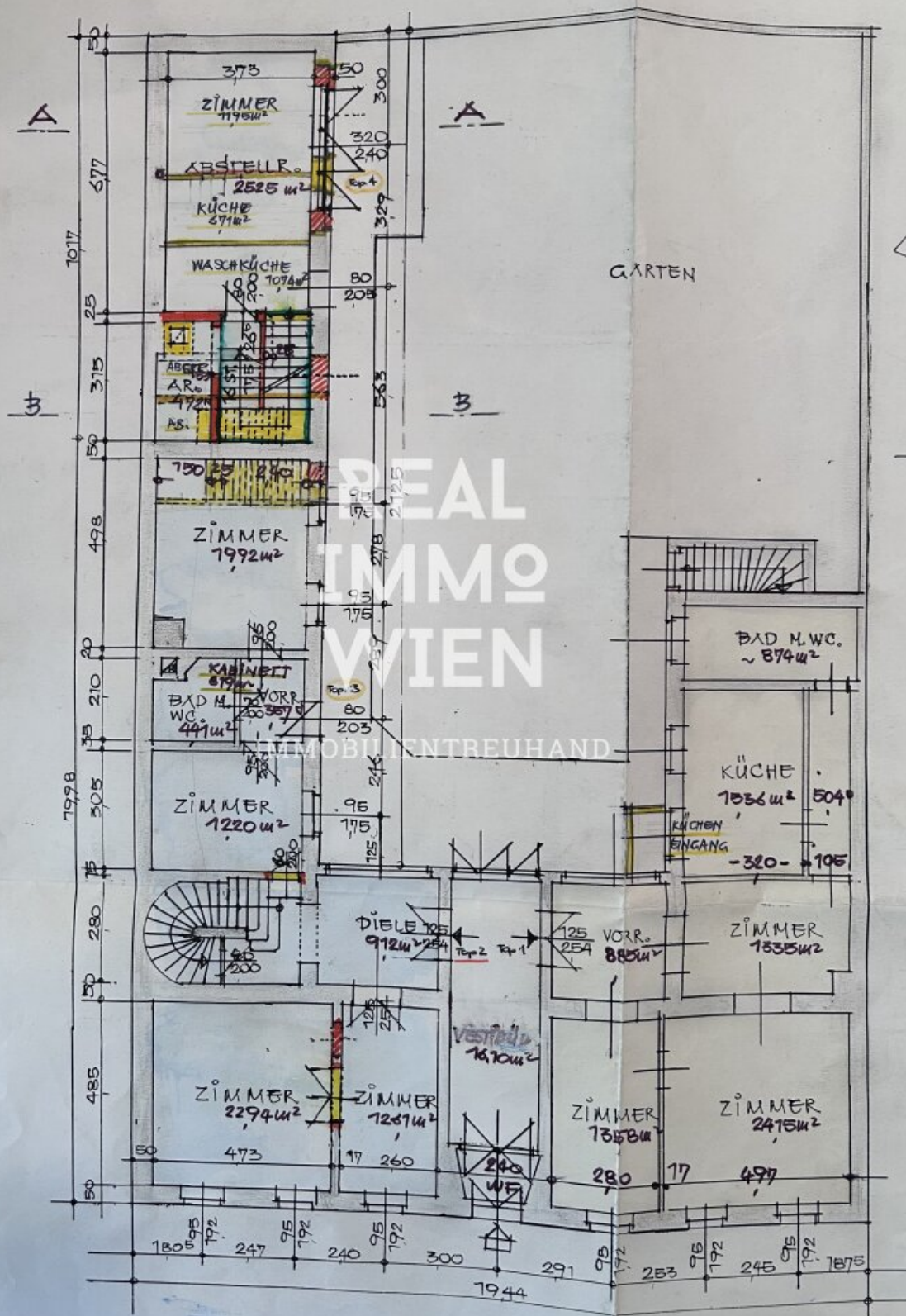








# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS 1. STOCK

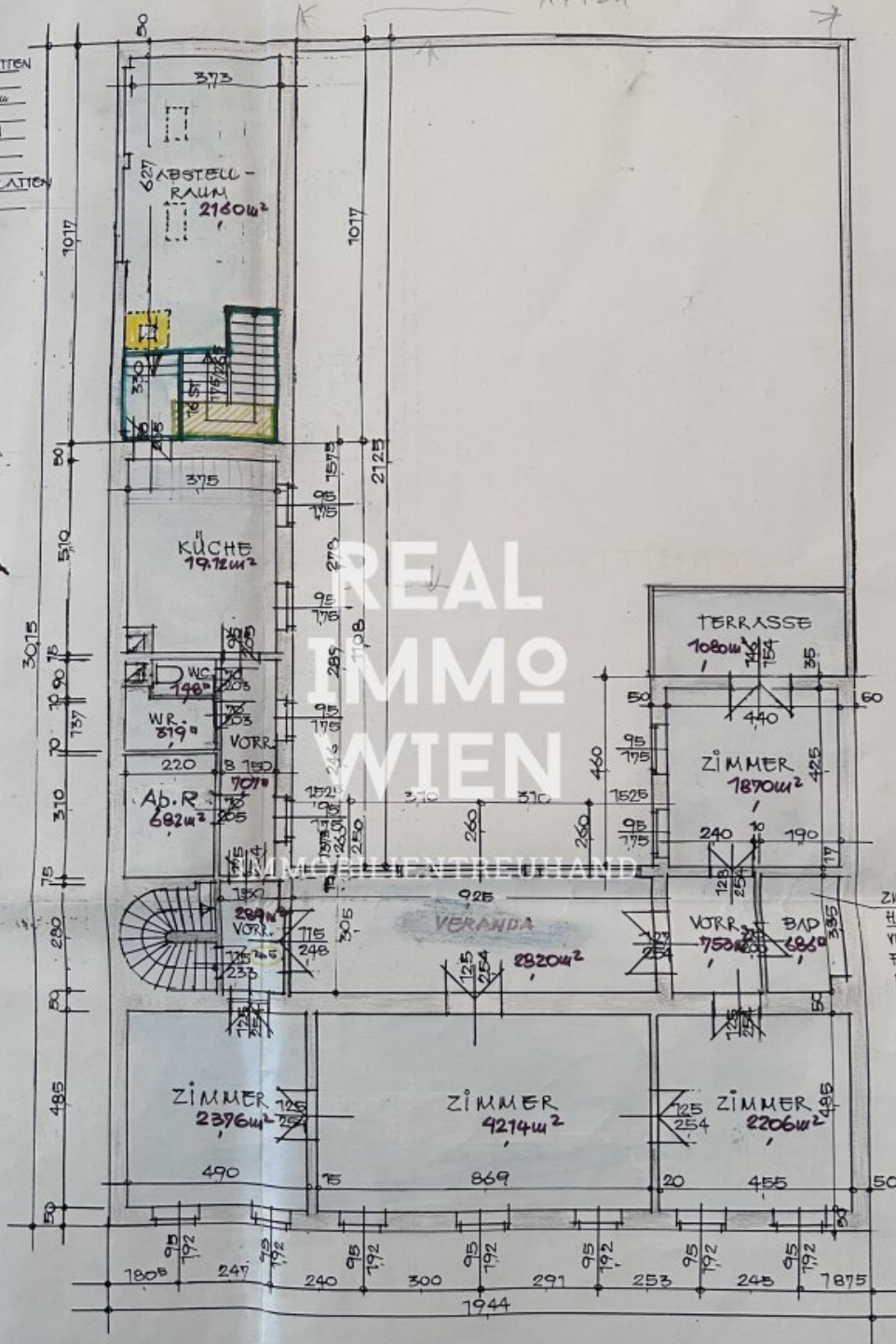
14.12.1

RHOMBUS-ESTERNITPLATTEN  
LÄTTUNG 30/50 mm  
KONTRELÄTTUNG 30/50 mm  
DRAHAG-FOLIE  
SPARKEN DARZWISCHEN  
KOLLISOL 72 cm  
SPARKSCHÜLUNG  
RIGIPS FEUERSCHUTZPLATTEN  
2x 75 mm

HOLZBELAG  
TRAUFDECKE  
BESCHÜTTUNG  
SICHERST.-u. PLATZ D.  
SCHÜLUNG  
RIGIPS FEUERSCHUTZ-  
PL. 75 mm

CHNITTA-A

HNITT B-B



ZWISCHENDECKE  
HOLZTRÄGERKONSTR.  
VERKLEIDET MIT WAS  
FESTEN GIPSKARTON  
R.H. 2.65 m

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus aus 1898 im malerischen 13. Bezirk von Wien! Dieses beeindruckende Anwesen mit einer großzügigen Fläche von 415 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie alles, was Sie sich wünschen können. Mit einem Kaufpreis von 2.800.000,00 € präsentiert sich diese Immobilie als eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt zu wohnen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1130 Wien direkt bei der berühmten GUSTAV KLIMT Villa.

Das Haus verfügt über insgesamt 14 Zimmer, die Ihnen unzählige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Egal, ob Sie ein großzügiges Zuhause für Ihre Familie suchen, ein elegantes Büro, Ordination oder eine Kombination aus Allem – hier finden Sie den perfekten Raum für Ihre Bedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist die Balkonterrasse, von der aus Sie den atemberaubenden Grünblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über den malerischen Gärten und Parks der Umgebung beobachten. Diese Oase der Ruhe und Erholung ist der perfekte Rückzugsort vom hektischen Stadtleben.

Die Innenausstattung des 2008 generalrenovierten Hauses ist ebenso beeindruckend. Hochwertige Materialien wie Fliesen, Parkett und Steinboden schaffen eine elegante Atmosphäre. Die Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen und Gäste bewirten. Die behagliche Wärme des Kaminfeuers und die zentrale Heizungsanlage sorgen zudem für ein angenehmes Wohnklima, egal zu welcher Jahreszeit. Der Weinkeller hat ein wunderschönes Ziegengewölbe. Im Spa Bereich finden Sie ein Indoorpool mit Sauna.

Der Dachboden ist mit 210m<sup>2</sup> ausbaufähig.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen die wichtigsten Punkte der Stadt in kürzester Zeit. Dies macht das Haus nicht nur für Familien, sondern auch für Pendler zu einer ausgezeichneten Wahl.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch Bäckereien und andere Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe, sodass Sie jeden Tag bequem versorgt sind.

Dieses Haus in 1130 Wien ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensstil, den Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gelegenheit begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap