

**Villa mit Charme in 1190 Wien - Wohnen auf höchstem  
Niveau!**



**Objektnummer: 145591**

**Eine Immobilie von 1IMMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	365,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.153,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	4.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	302,00 €
<b>Heizkosten:</b>	434,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Lipa**

1IMMO MK GmbH &  
Heiligenstädter Länd<sup>er</sup>  
1190 Wien

H +43 664 342 44 87

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

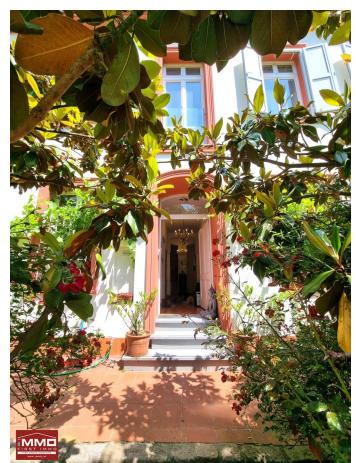
ermin zur





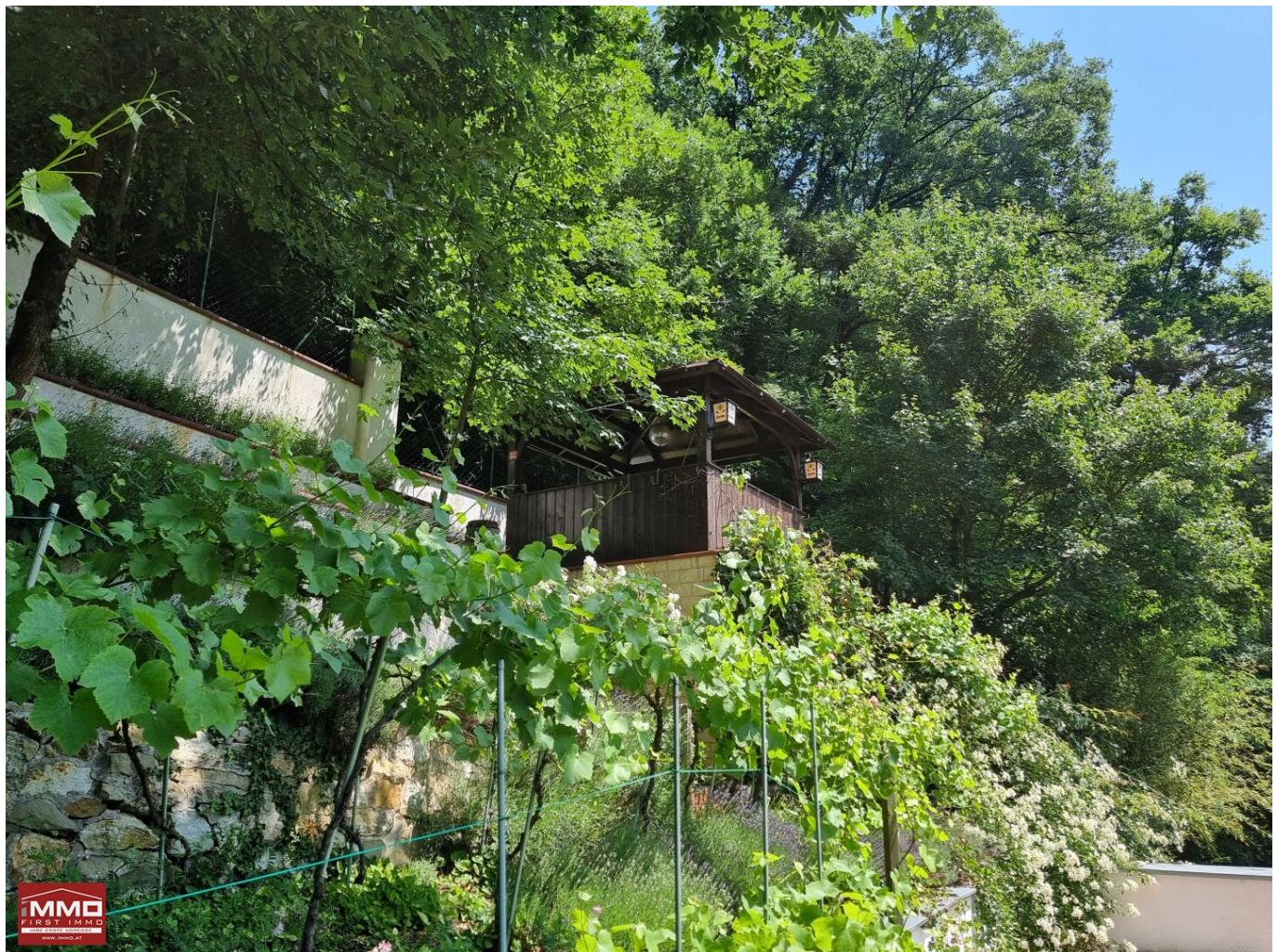
MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at

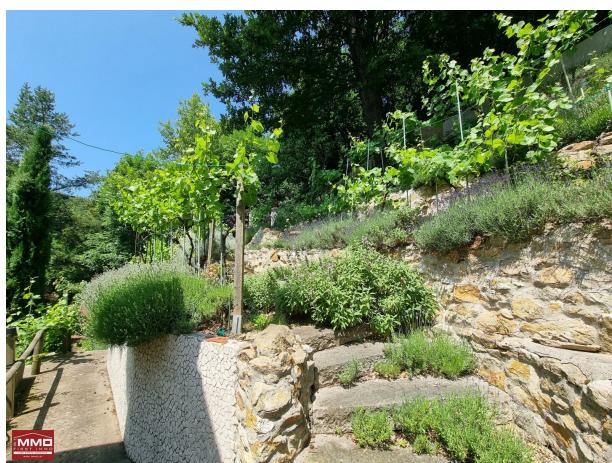


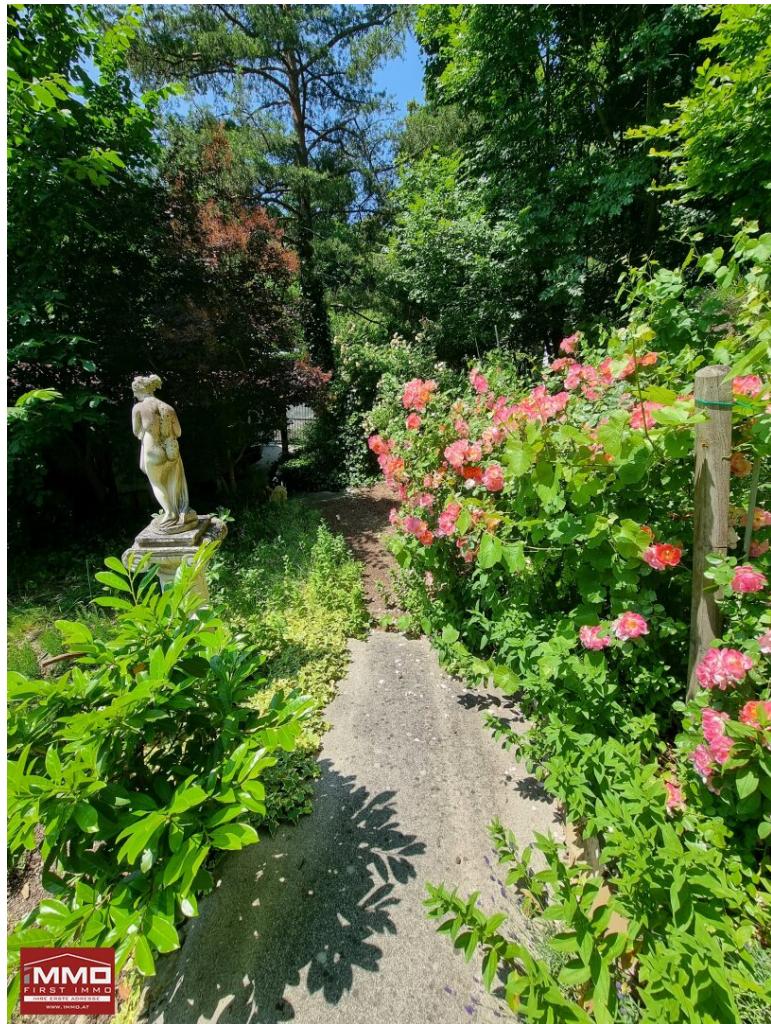














MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at



MMO



MMO









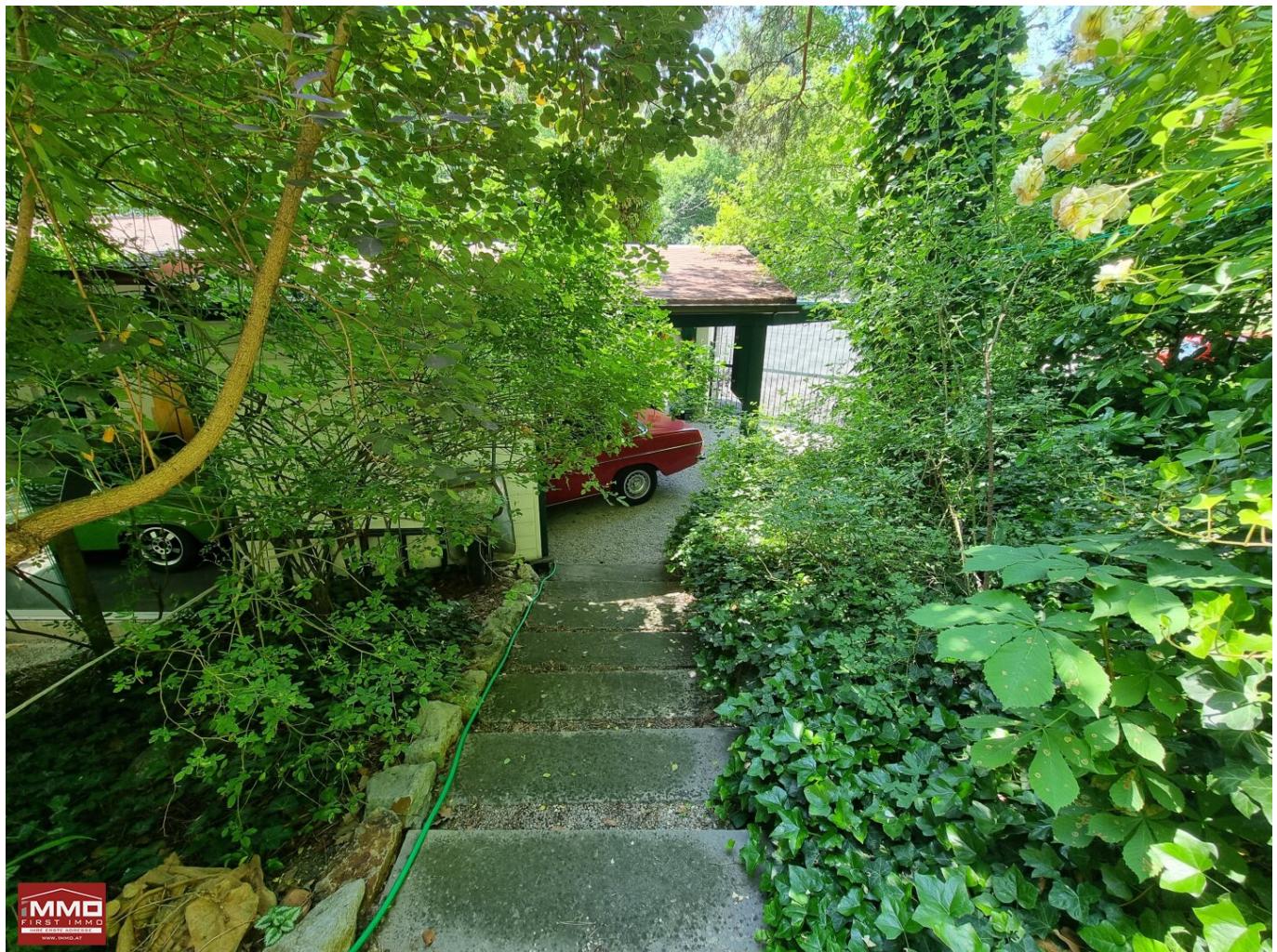
MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at



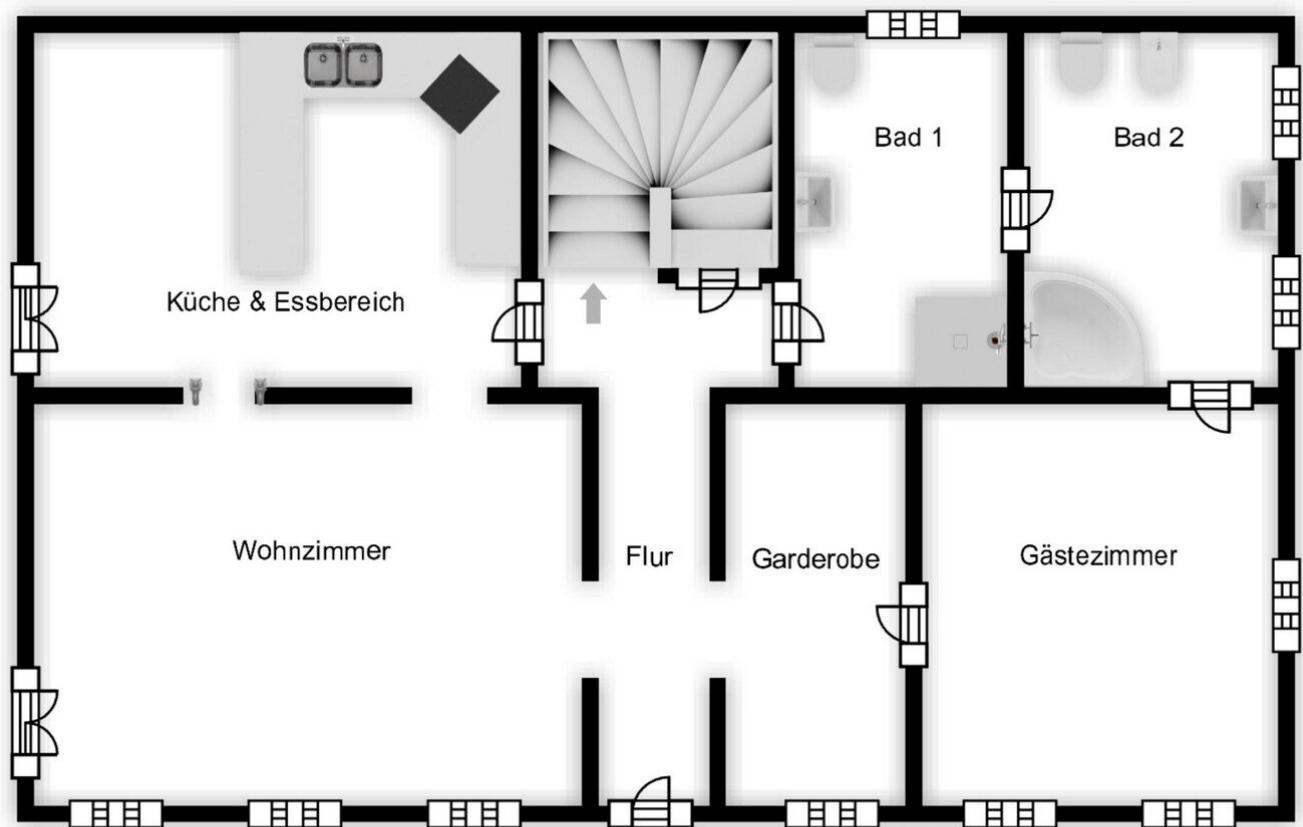
MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at

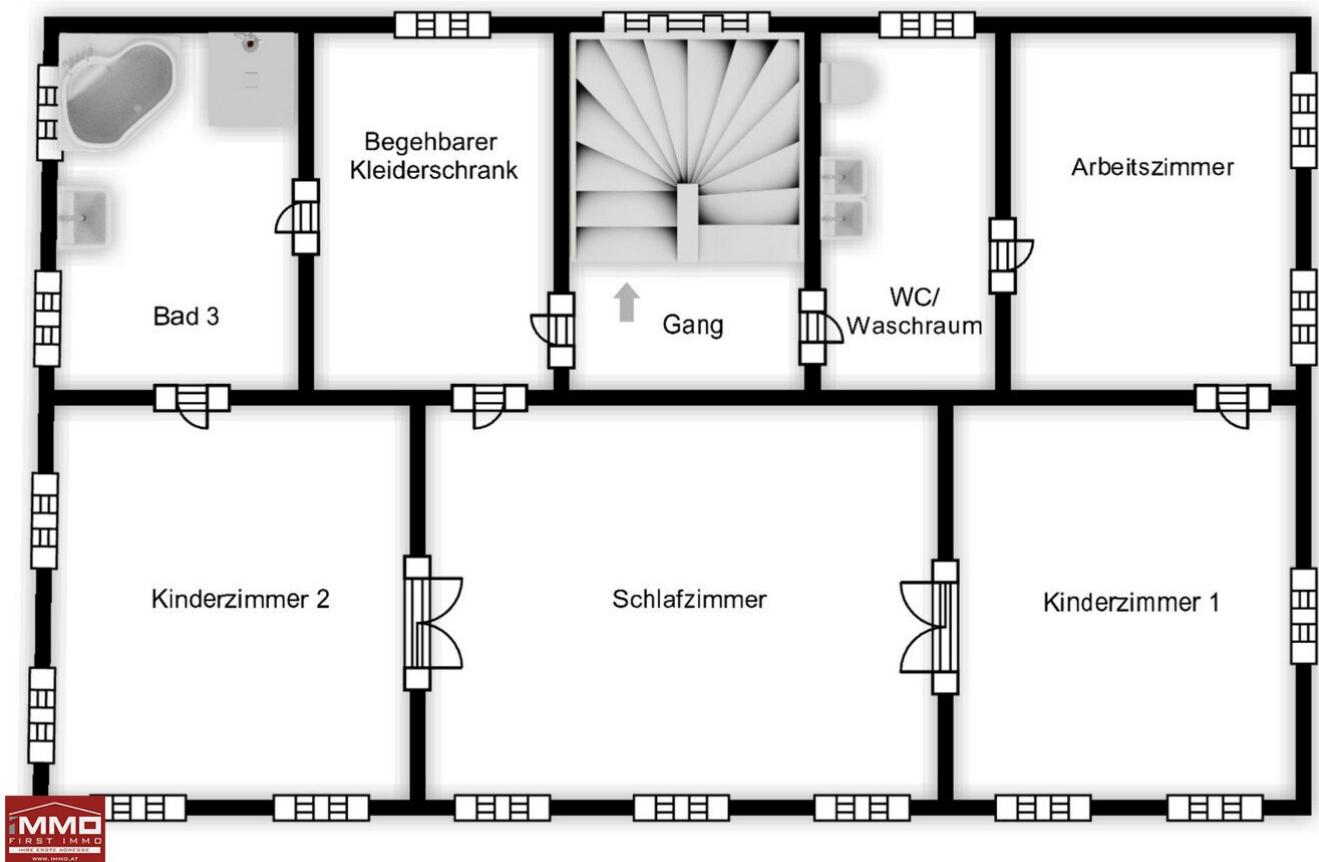


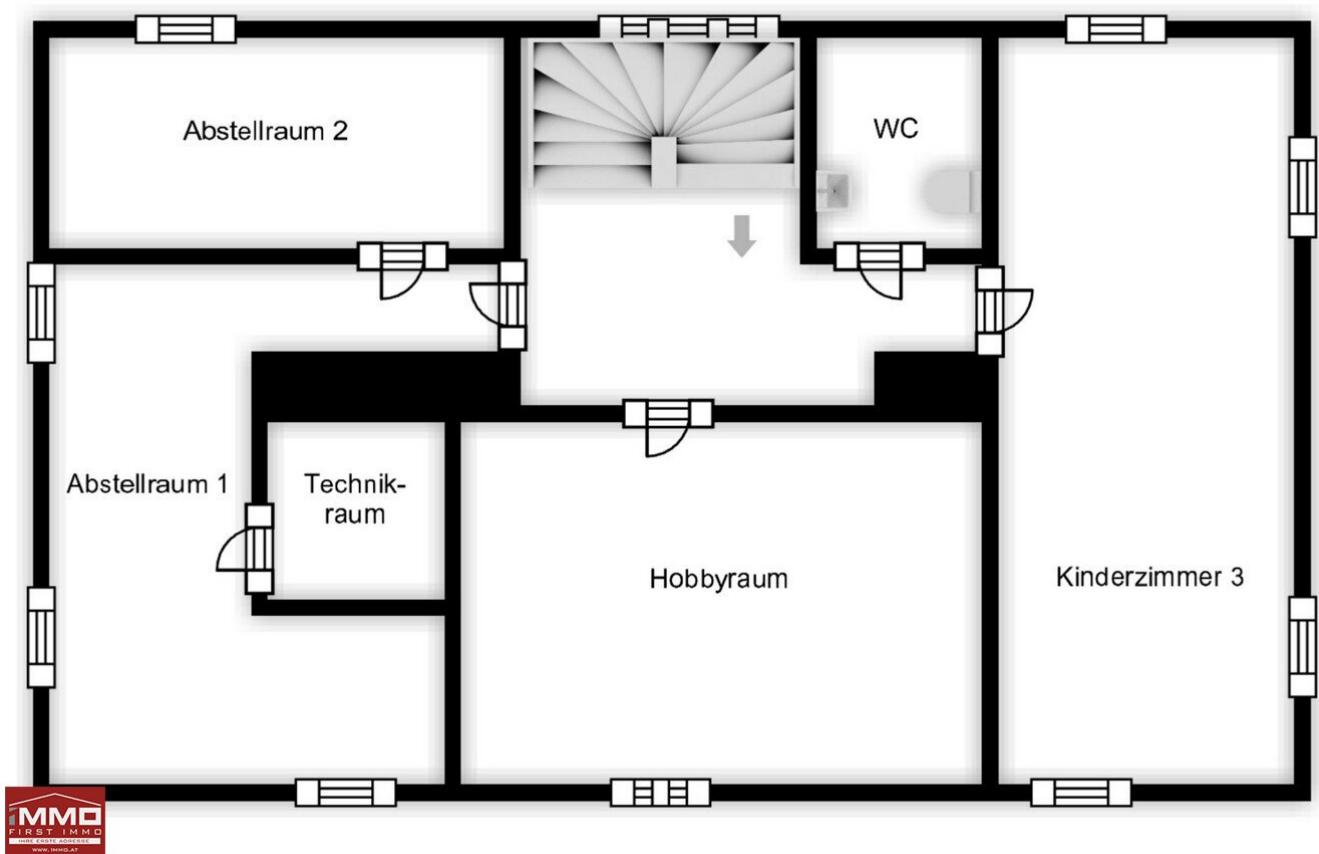
MMO  
FIRST IMMO  
www.mmo.at

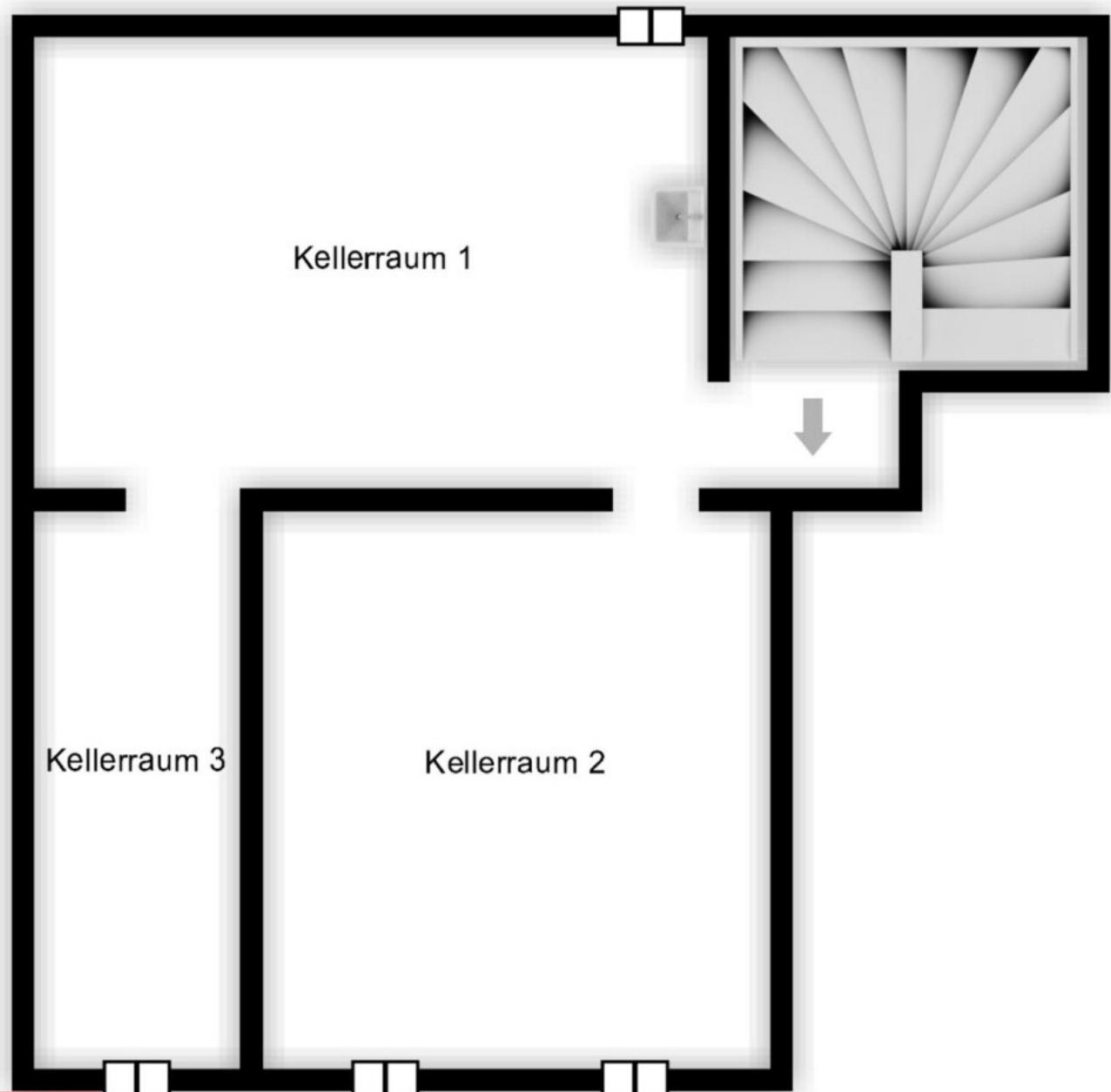












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1190 Wien – einem Stadtteil, der nicht nur durch seine malerische Umgebung, sondern auch durch seine hervorragende Anbindung besticht.

Dieses charmante Villa vereint modernen Wohnkomfort mit der Ruhe und dem Charme eines traditionellen Wiener Wohngebiets. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder Singles, die das Besondere im Alltag suchen. Mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einer durchdachten Raumaufteilung wird jeder Quadratmeter optimal genutzt.

Die großen Fenster ermöglichen nicht nur einen atemberaubenden Blick ins Grüne, sondern sorgen auch für eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Die stilvolle Küche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und mit Familie oder Freunden zu genießen. Hier können unvergessliche Momente entstehen – sei es beim gemeinsamen Kochen oder bei geselligen Abenden.

Darüber hinaus verführt ein stilvoller Weinkeller dazu, bei einem guten Glas Wein zu verweilen.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der gepflegte Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen, während die Kinder spielen oder Sie mit Freunden ein BBQ veranstalten. Der Garten ist ideal, um die Natur zu genießen, ohne die Stadt hinter sich lassen zu müssen.

Die Lage in 1190 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch hervorragende Verkehrsanbindungen. Die nahegelegene Bushaltestelle sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu den umliegenden Stadtteilen gelangen. So sind Sie immer bestens vernetzt und können das pulsierende Leben der Stadt in vollen Zügen genießen.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von malerischen Spaziergängen im Grünen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und einer ausgezeichneten Gastronomie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem komfortablen Lebensstil bei.

Dieses Haus in 1190 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und familiärer Idylle. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Lagen Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin und erleben Sie, was dieses

wunderbare Haus zu bieten hat!

**Erleben Sie die Immobilie vorab im 3D-Rundgang!**

Den Zugangslink erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ein ausführlicher Lagebericht steht Ihnen ebenfalls bei Interesse zur Verfügung.

**Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Andreas Lipa jederzeit gerne unter 0664/342 44 87 oder unter al@1mmo.at zur Verfügung!**

**Weitere relevante Unterlagen wie ein Grundbuchauszug, Energieausweis etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.**

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Übergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

**Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)**

Weitere interessante Angebote finden Sie auf [www.1mmo.at](http://www.1mmo.at)

Folgen Sie uns auf Social Media:

**Facebook:** [www.facebook.com/1mmo.at](http://www.facebook.com/1mmo.at)

**Instagram:** [www.instagram.com/firstimmo](http://www.instagram.com/firstimmo)

**Youtube:** [www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA](http://www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRIdivaBe4eBaMA)

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter [www.1mmo.at/de/datenschutzinformation](http://www.1mmo.at/de/datenschutzinformation) zu finden.

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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap