

## **Villa mit Zinshaus-Potenzial – 5 Wohneinheiten und 6 Tiefgaragenstellplätze**



**Objektnummer: 960/73126**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	405,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



Mitglied des  
immobilienring.at







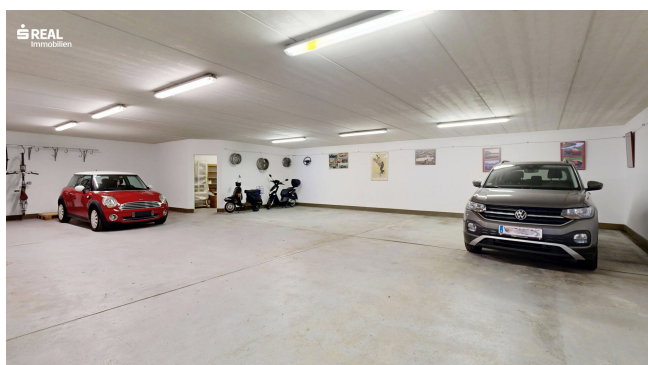








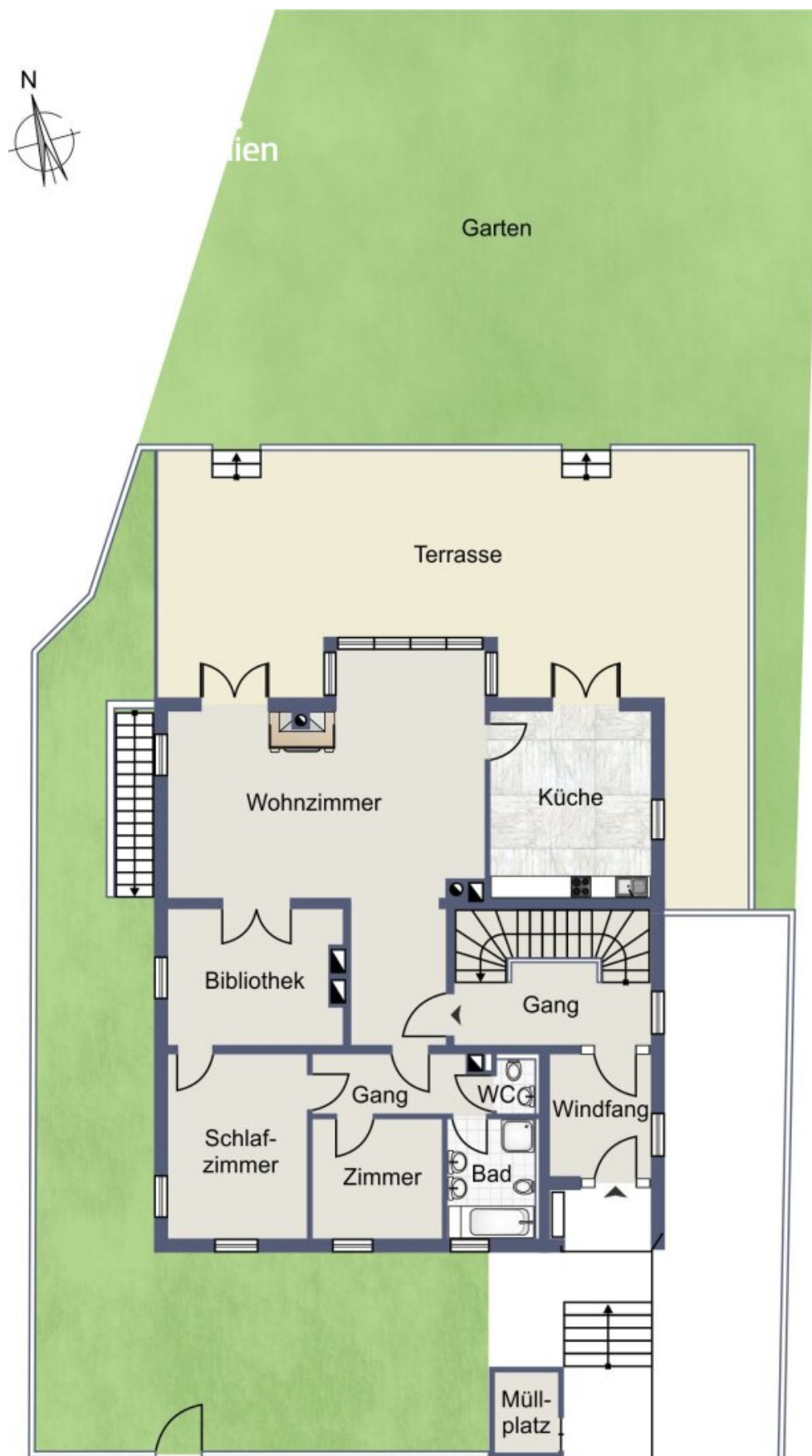




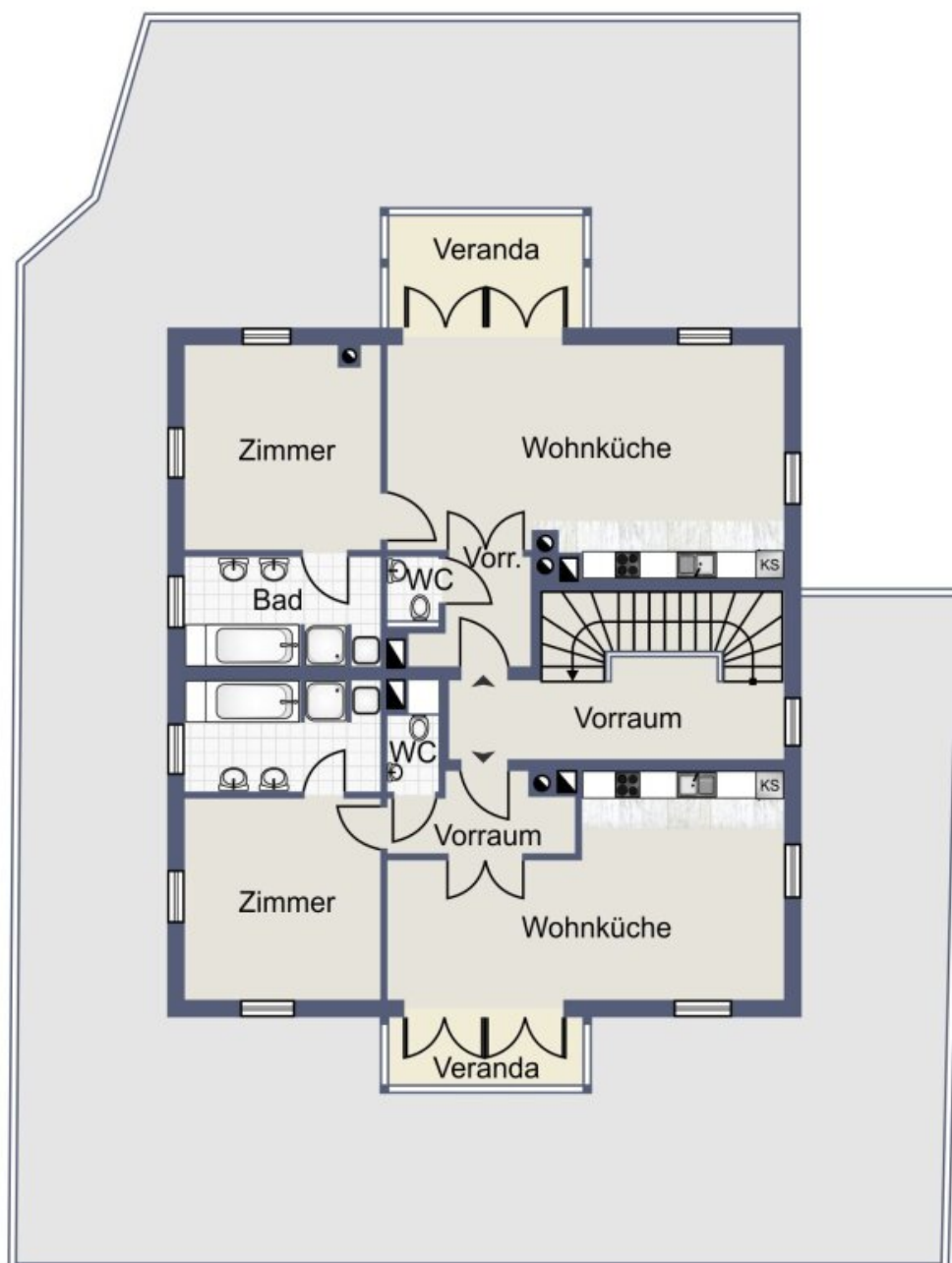






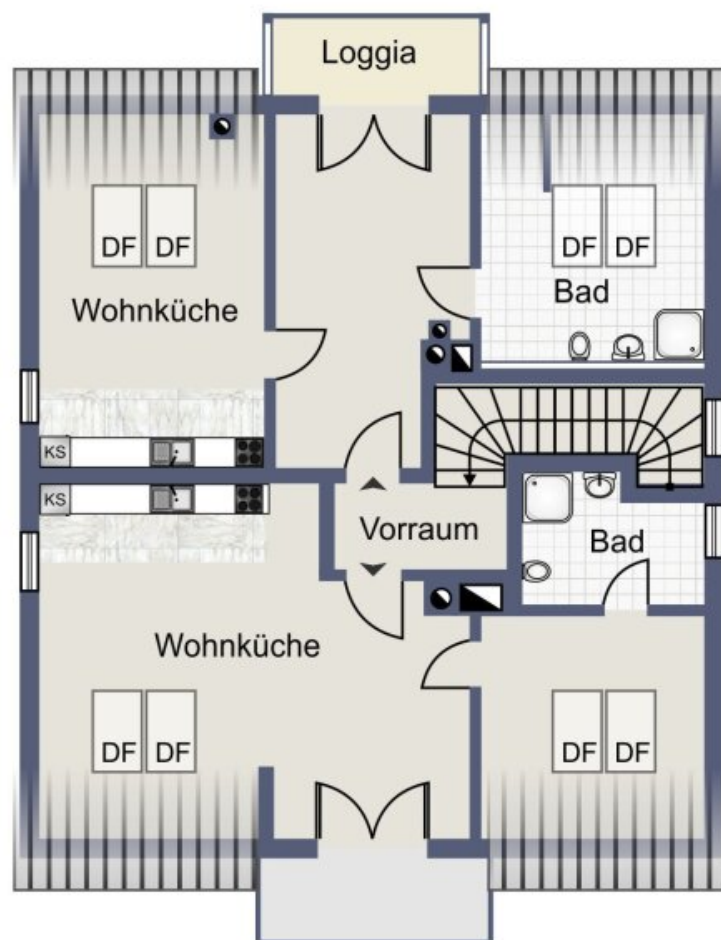


Skizze Erdgeschoss

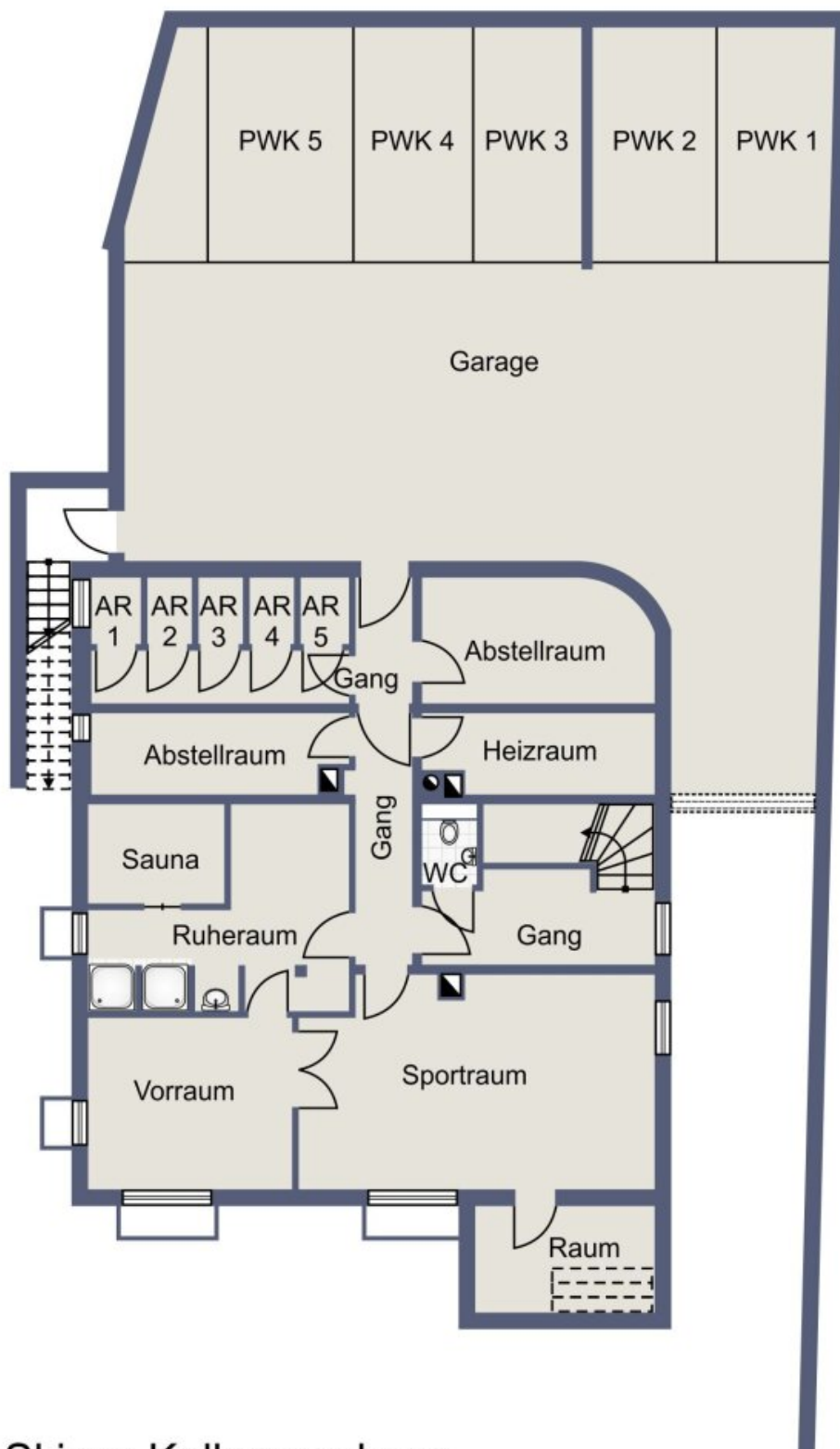


Skizze 1 Stock



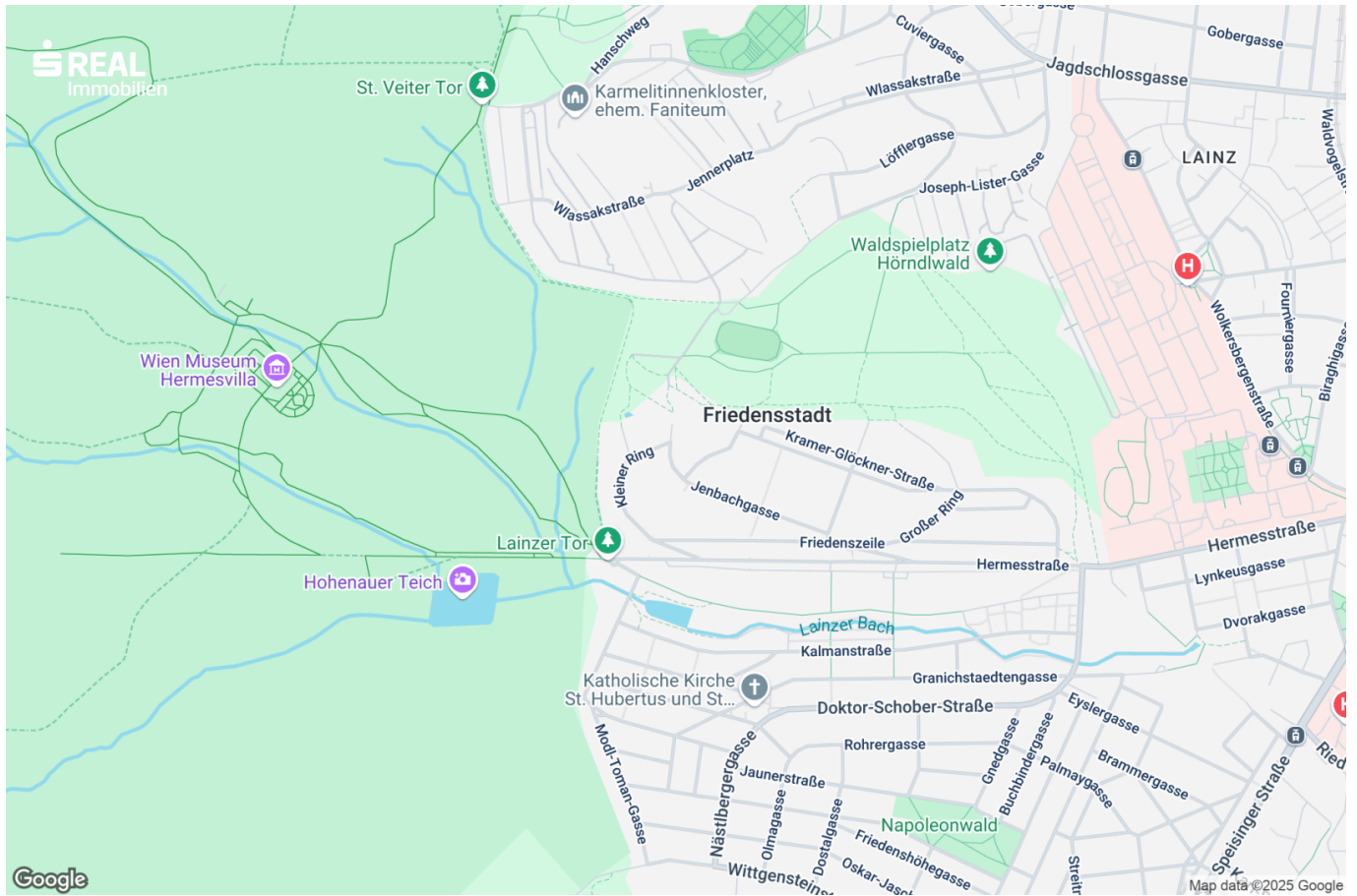


Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

### Attraktives Anlageobjekt in Hietzing

Diese großzügige Liegenschaft im 13. Bezirk bietet Anlegern eine seltene Gelegenheit: Auf ca. 405 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und einem Grundstück von rund 766 m<sup>2</sup> sind bereits 5 eigenständige Tops vorbereitet. Zusätzlich verfügt das Haus über 6 Tiefgaragenplätze.

Die Immobilie wird bestandfrei übergeben. Anleger können das Objekt nach ihren Vorstellungen neu positionieren und vermieten.

Die klaren Grundrisse, überdurchschnittliche Raumhöhen (im EG 2,80 m) und große Fensterflächen schaffen helle, großzügige Wohnbereiche. Jede Einheit verfügt über eigene Sanitäranlagen sowie Wohn- und Schlafräume.

### Aufteilung der Wohneinheiten:

- Top 1: ca. 118 m<sup>2</sup> zuzügl 64m<sup>2</sup> Terrasse und 400m<sup>2</sup> Garten
- Top 2: ca. 63 m<sup>2</sup> zuzügl 5,13m<sup>2</sup> Balkon
- Top 3: ca. 70 m<sup>2</sup> zuzügl 8,53m<sup>2</sup> Balkon
- Top 4: ca. 61 m<sup>2</sup>
- Top 5: ca. 62 m<sup>2</sup> zuzügl 5,26m<sup>2</sup> Loggia

Ein Highlight ist die ca. 65 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Garten, die vor allem der Erdgeschosswohnung zusätzlichen Wert verleiht. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Tiefgarage mit 6 Stellplätzen sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum – auch gemeinschaftlich nutzbar.

### Eckdaten im Überblick:

- 5 Wohneinheiten zwischen ca. 61 m<sup>2</sup> und 118 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage mit **6 Stellplätzen**
- Überdurchschnittliche Raumhöhen (bis 2,80 m)
- Ca. 65 m<sup>2</sup> Terrasse & gepflegter Garten





- Wellnessbereich mit Sauna
- Fußbodenheizung, Kamin, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Bestandfrei – sofort verfügbar

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im grünen Westen Wiens, nahe Hörndlwald und Lainzer Tiergarten. Trotz idyllischer Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorgung, Schulen, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Bus 56B) sind fußläufig erreichbar.

### **Investment-Potenzial:**

- Sofort als Anlageobjekt nutzbar
- Aufteilung in 5 Tops bereits vorbereitet
- Kombination aus Eigennutzung & Vermietung möglich
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hietzing mit entsprechendem Mietpotenzial
- Auf Wunsch übermitteln wir gerne eine detaillierte Mietkalkulation
- Nachhaltige Wertsteigerung durch Lage und Flexibilität

### **Fazit:**

Ein außergewöhnliches Anlageobjekt mit perfekter Aufteilung in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens – ideal für Investoren, die eine bestandfreie, sofort nutzbare und renditestarke Immobilie suchen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.