Villa mit Zinshaus-Potenzial – 5 Wohneinheiten und 6 Tiefgaragenstellplätze



Objektnummer: 960/73126

Eine Immobilie von s REAL



Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:

PLZ/Ort: 1130 Wien Baujahr: 2006

Zustand: Gepflegt Neubau Nutzfläche: 405,00 m²

Zimmer: 12

 Zimmer:
 12

 Bäder:
 6

 WC:
 6

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 5

Heizwärmebedarf: C 59,00 kWh / m² * a

Haus

Österreich

1.990.000,00 €

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,90

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60 1030 Wien











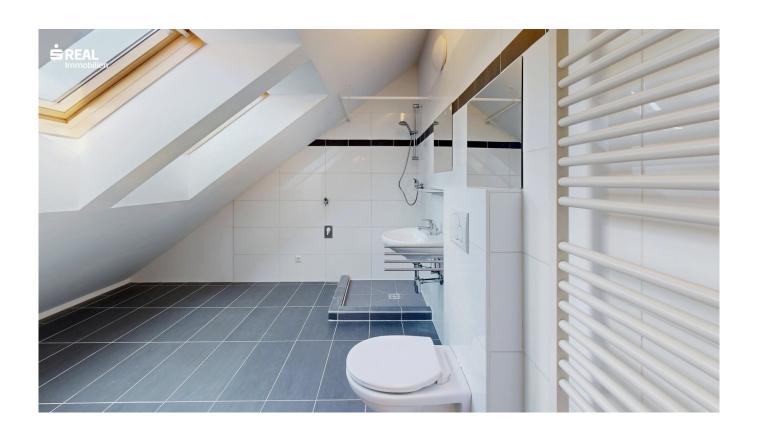
















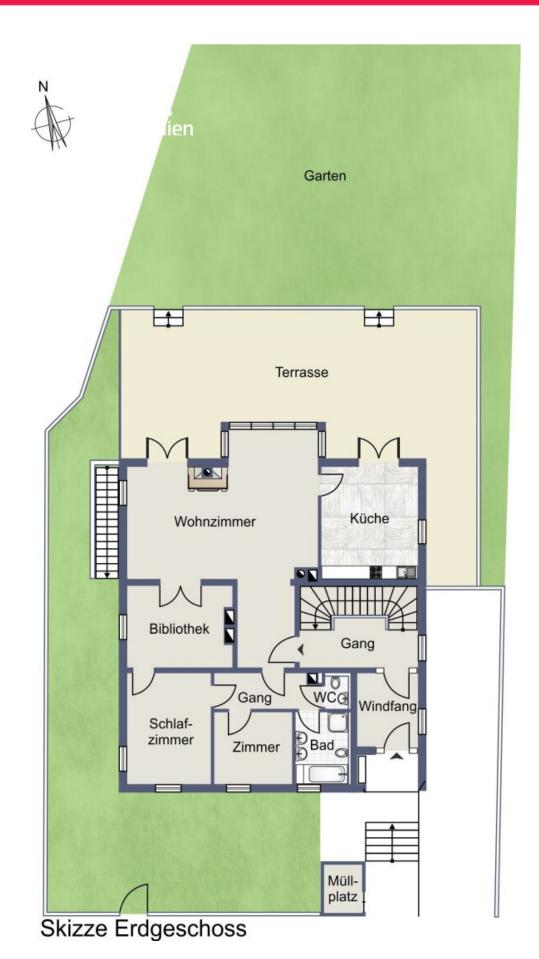






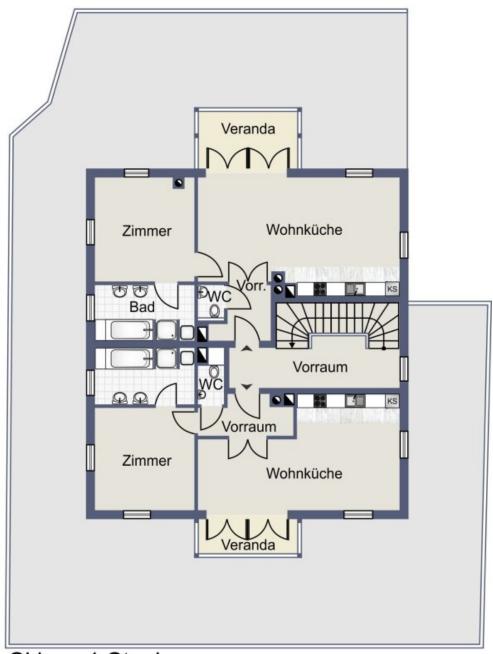








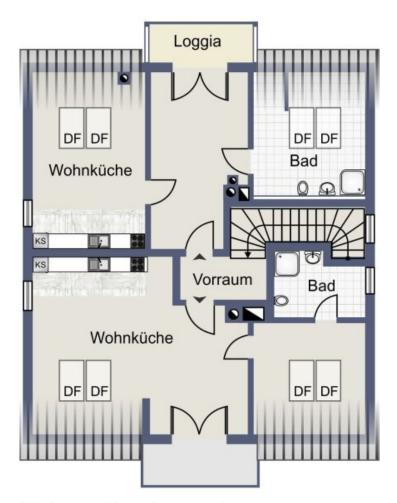




Skizze 1 Stock



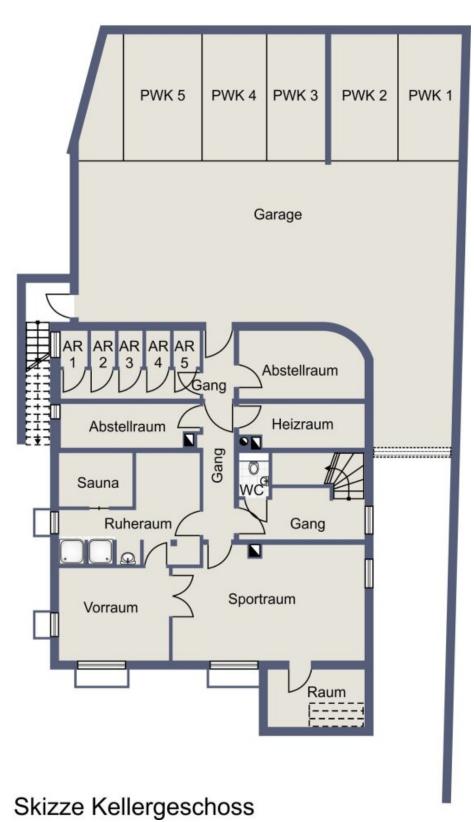




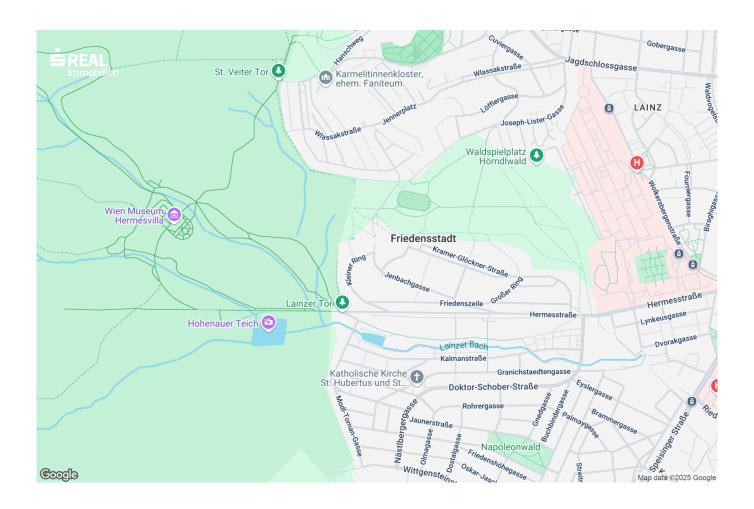
Skizze Dachgeschoss













Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt in Hietzing

Diese großzügige Liegenschaft im 13. Bezirk bietet Anlegern eine seltene Gelegenheit: Auf ca. 405 m² Wohn-/Nutzfläche und einem Grundstück von rund 766 m² 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 m² zuzügl 64m2 Terrasse und 400m2 Garten
- Top 2: ca. 63 m² zuzügl 5,13m2 Balkon
- Top 3: ca. 70 m² zuzügl 8,53m2 Balkon
- Top 4: ca. 61 m²
- Top 5: ca. 62 m² zuzügl 5,26m2 Loggia

Ein Highlight ist die ca. 65 m² 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 m² und 118 m²
- Tiefgarage mit 6 Stellplätzen
- Überdurchschnittliche Raumhöhen (bis 2,80 m)
- Ca. 65 m² 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 Straßenbahn <1.500m U-Bahn <3.000m 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

