

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten & Pool in ruhiger Lage von Hietzing



Objektnummer: 74

Eine Immobilie von Seraphar GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	270,70 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	354,00 m²
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	879.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

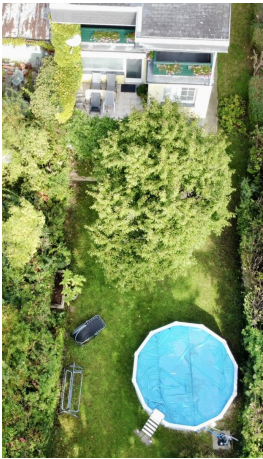
Ihr Ansprechpartner



Sandra Reiterer

Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien

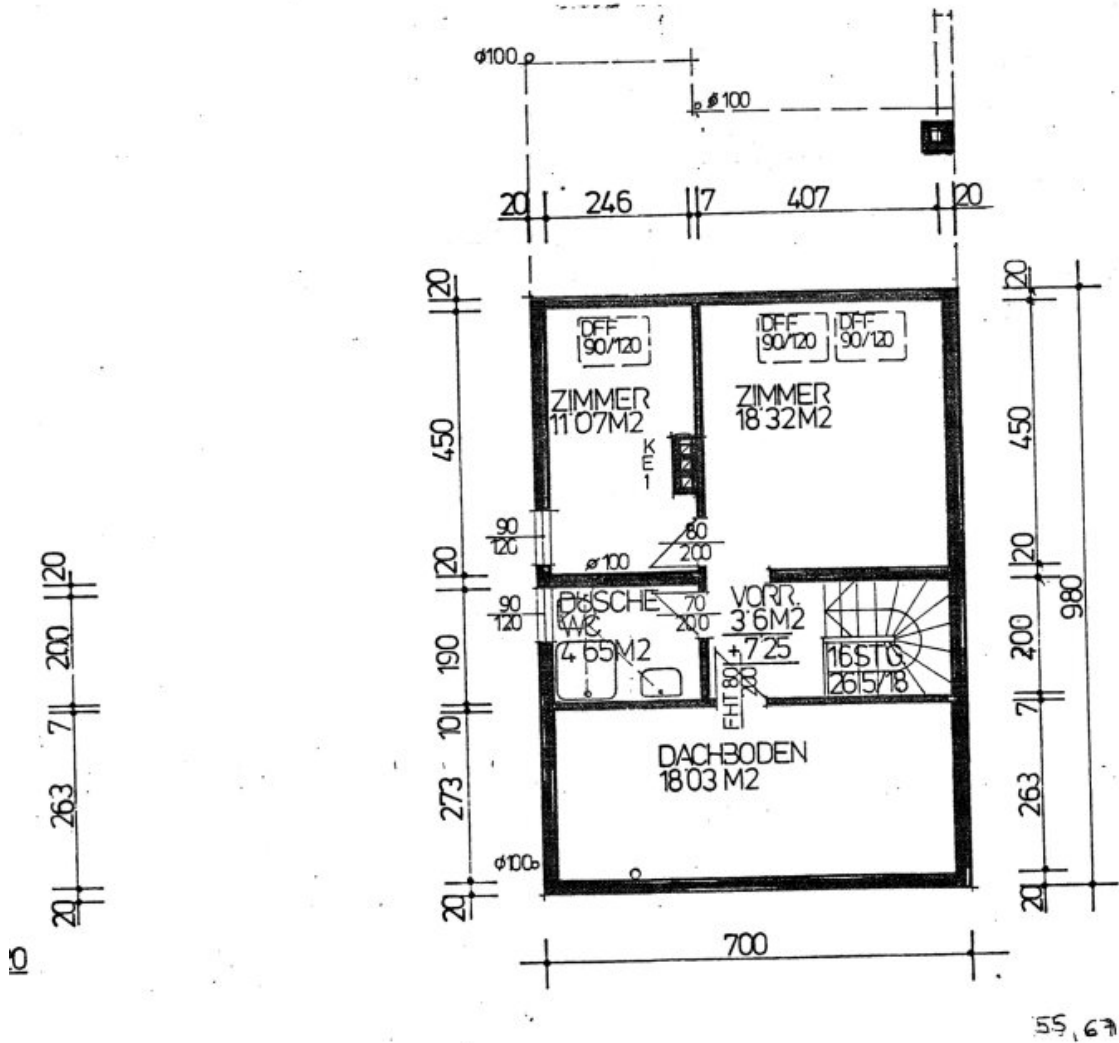
T +43 660 1050656



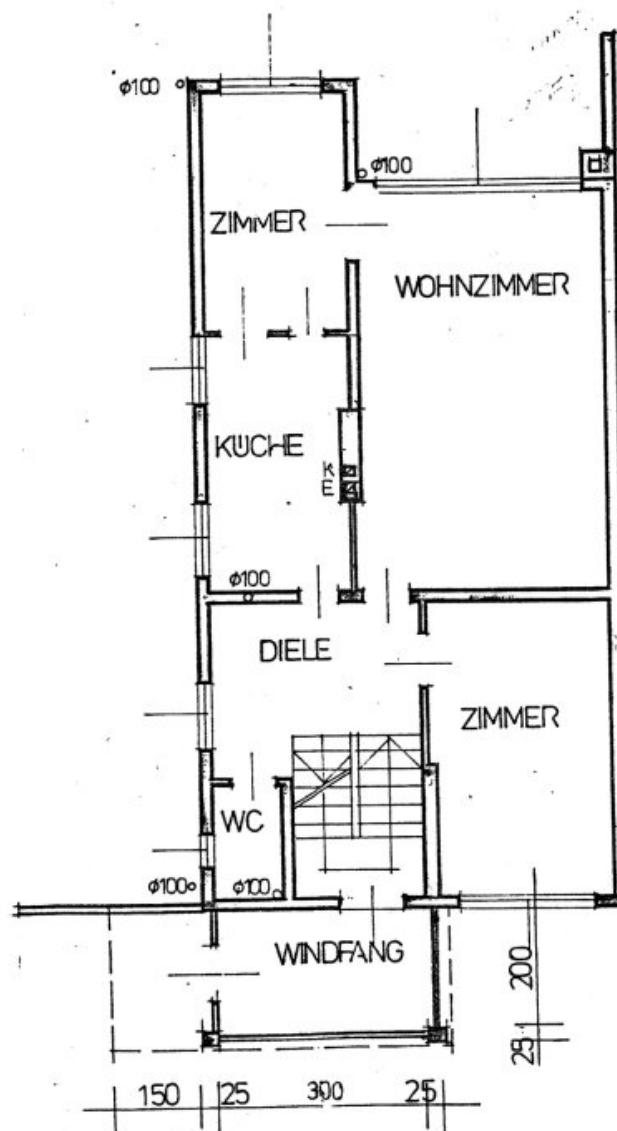








DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS
BESTAND

↓ ZUBAU EIN
N 1130 WIEN,
STN. 2782 EZ.
-MANN 1:100

LEGENDE :

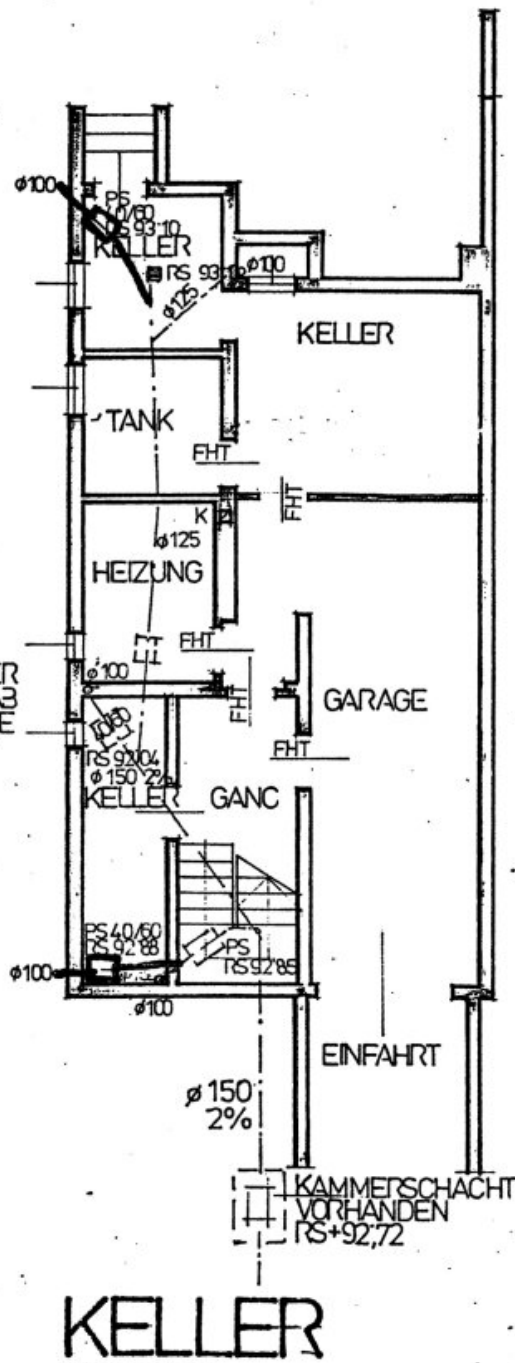


M 1 : 100



A

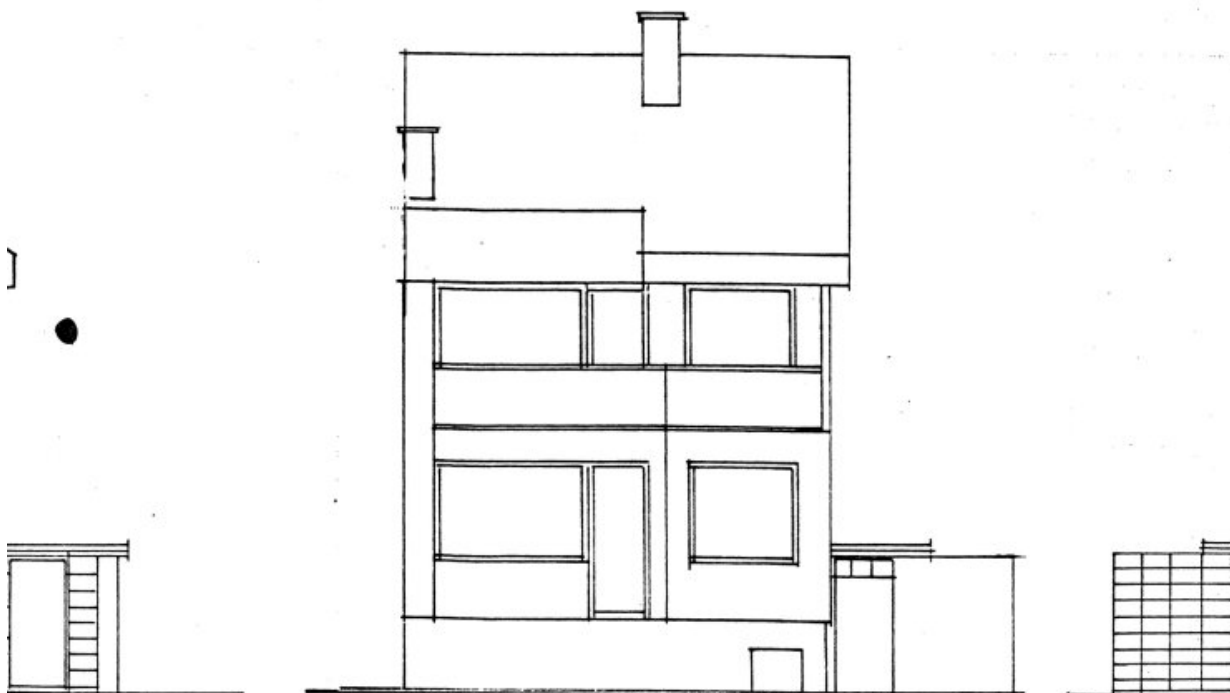
VORHANDENER
KANAL UND A3
FALLSTRÄNGE



FER
schaft m. b. H.
Tiefbau
gasse 39
76 19 33

[Handwritten signature]

KELLER



SUDANSICHT

nr. 37
en. 37

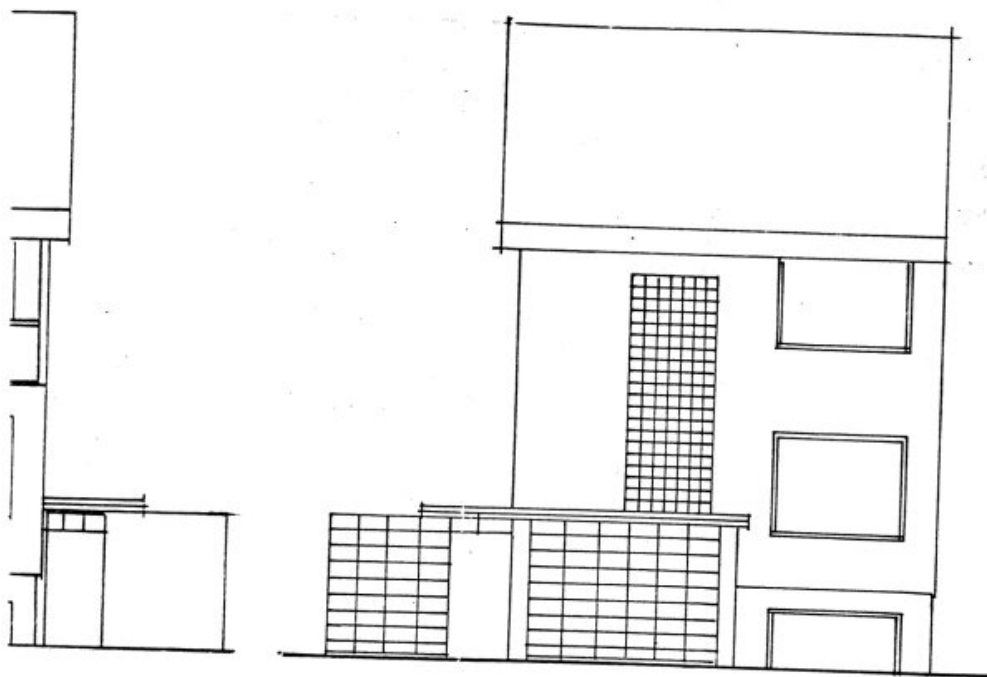
Bescheld

1/1/22

teilungsleiter

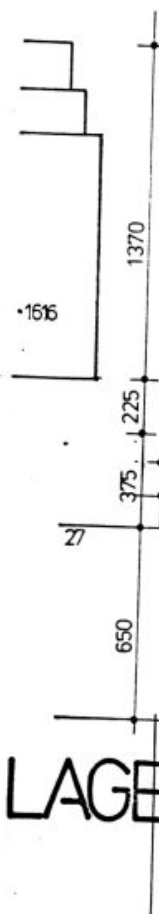
in. Filas
Stadtbaure

KARL KÖLLNER
TREFFZG 26
1130 WIEN
EZ 1145
GSTN 2784

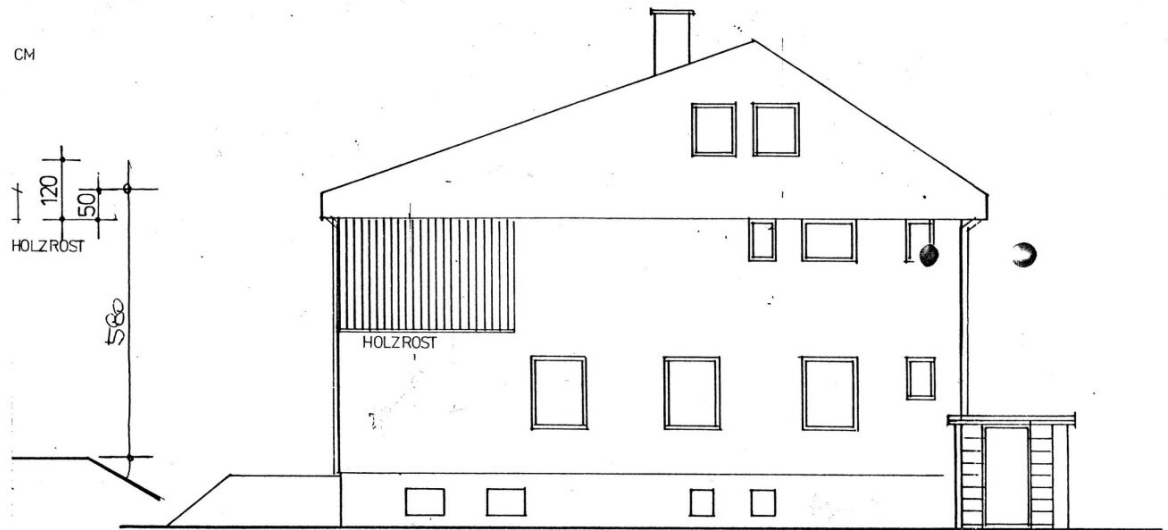


EDITH KIEN
DR. SCHREIBERG 27
1130 WIEN
EZ 1144
GSTN 2783

NORDANSICHT



LAGE



OSTANSICHT

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 37
 Bau-, Feuer- und Gewerbeamt
 Rev. 10-19 und 21-26

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch solide Bauweise und verfügt über drei Etagen plus voll ausgebautes Dachgeschoss. Auf insgesamt ca. 270,7 m² Wohnnutzfläche finden sich acht Wohn- und Schlafzimmer, zwei Bäder, sowie ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss. 1990 wurde das Gebäude generalsaniert: Die Fassade ist vor 5 Jahren neu gemacht worden. So präsentiert sich das Haus in gepflegtem Zustand mit zeitgemäßen Standards.

In der Nordansicht wurden die früher typischen Glasbausteine durch großzügige Fenster ersetzt, die viel Licht in die Räume lassen. Alle Fenster und Türen bestehen aus hochwertigem Holz und verleihen dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter.

Im Erdgeschoss lädt ein schöner Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse zu entspannten Familienabenden ein. Eine Öl-Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme, unterstützt von einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung im Sommer.

Ein besonderes Highlight ist der gepflegte Garten mit Pool und altem Kirschbaum – perfekt für Kinder zum Spielen und gemeinsame Grillnachmittage. Die südseitige Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet, die an heißen Tagen angenehmen Schatten spendet. In der Gartenhütte können Utensilien zum "Garteln" praktisch verstaut werden. Im 1. Obergeschoss erweitert ein überdachter Balkon den Wohnraum ebenfalls ins Freie, sodass Sie auch bei Regen frische Luft genießen können.

Das voll ausgebaute Dachgeschoss mit modernen Velux-Dachfenstern bietet den idealen Raum für Home-Office, Atelier, Fitness oder zusätzliches Kinder- bzw. Teeniezimmer. Hier oben finden Sie dank eigenem Vorraum und direktem Badezimmerzugang einen ruhigen Rückzugsort. Ein geräumiger Keller und eine Garage bieten zusätzlich viel Stauraum und Platz zur Lagerung oder für Hobbys.

Das Haus ist bis Mai 2026 vermietet. Die Verfügbarkeit ist unter Absprache ggf. auch früher möglich. Aus Respekt der Privatsphäre sind nicht alle Räumlichkeiten fotografiert. Besichtigungen sind nach Vereinbarungen gerne möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap