

Exklusives Wohnjuwel in Hietzing – Möblierte 6-Zimmer Villa mit Lift und Pool



Objektnummer: 6268/199

Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,51
Gesamtmiete	7.000,00 €
Kaltmiete (netto)	7.000,00 €
Kaltmiete	7.000,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Elena Iakovleva













**KONRAD DUDEN GASSE 53
1130 WIEN**



SOUTERRAIN

1- ZIMMER	54,87 M2
2- WIRTSCHAFTSR.	19,38 M2
3- VORRAUM	15,17 M2
4- ABSTELLRAUM	4,31 M2
5- WC	2,26 M2
6- WEINKELLER	2,61 M2
WNFL UG	98,60 M2
T- TECHNIKRAUM	13,44 M2
A- TERRASSE	34,12 M2

**ARCHITEKTIN
DI TINA KLEIN ZT GMBH**
STAATLICH BEFUGTE UND
BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
RIEDSTRASSE 40,
1140 WIEN
TEL: 01 - 9113579



**KONRAD DUDEN GASSE 53
1130 WIEN**



ERDGESCHOSS

1- ZIMMER	54,81 M2
2- KÜCHE	19,73 M2
3- ENTRES	16,91 M2
4- GARDEROBE	5,01 M2
5- WC	2,31 M2
WNFL EG	98,77 M2

G- GARAGE	16,63 M2
A- TERRASSE	27,41 M2

ARCHITEKTIN
DI TINA KLEIN ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTE UND
BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
RIEDSTRASSE 40,
1140 WIEN
TEL: 01 - 9113579



**KONRAD DUDEN GASSE 53
1130 WIEN**



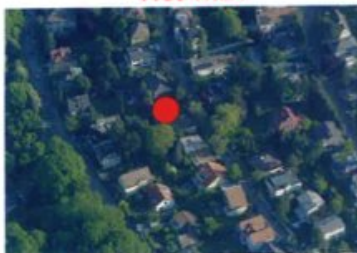
1. OBERGESCHOSS

1- ZIMMER	33,39 M2
2- ZIMMER	20,53 M2
3- ZIMMER	19,89 M2
4- VORRAUM	16,33 M2
5- BAD+ WC	5,91 M2
6- BAD	12,72 M2
7- WC	1,13 M2
WNFL OG	109,90 M2

ARCHITEKTIN
DI TINA KLEIN ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTE UND
BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
RIEDSTRASSE 40,
1140 WIEN
TEL: 01 - 9113579



**KONRAD DUDEN GASSE 53
1130 WIEN**



DACHGESCHOSS

1- ZIMMER	42,54 M2
2- ZIMMER	14,70 M2
3- VORRAUM	10,17 M2
4- BAD+ WC	9,22 M2
WNFL UG	76,63 M2
A1- TERRASSE	27,61 M2
A2- TERRASSE	4,03 M2

ARCHITEKTIN
DI TINA KLEIN ZT GMBH
STAATLICH BEFUGTE UND
BEEIDETE ZIVILTECHNIKERIN
RIEDSTRASSE 40,
1140 WIEN
TEL: 01 - 9113579

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnjuwel in Hietzing – Möblierte 6-Zimmer Villa mit Lift, Pool, Garten, Sauna, Garage & Luxus-Ausstattung

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Wiener Wohngegenden: Diese prachtvolle, möblierte 6-Zimmer Villa in Hietzing verbindet erstklassigen Komfort mit unvergleichlicher Lebensqualität, privater Ruhe und eleganter und hochwertiger Ausstattung in bester Lage.

Ihre neue Traumvilla im Überblick

- Lage: Idylle und Prestige auf dem bekannten Königberg , einer exklusiven Anhöhe mit herrlichem grünen Umfeld und ausgezeichneter Naherholungsqualität. Trotz der ruhigen Lage ist die Innenstadt durch zahlreiche Nahverkehrsverbindungen sehr schnell erreichbar.
- Wohnfläche: Großzügige 380 m² auf 4 Ebenen – Raum für die ganze Familie und stilvolles Entertainment.
- Außenbereich: Traumgarten mit 10 x 4 m großem beheiztem Pool, romantische Lounge-Ecken und großer Terrasse.
- Zimmer & Ausstattung: 6 geräumige Zimmer, 3 exklusive Bäder, 5 WCs, Keller, Technik und Wirtschaftsräume, großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und offener Küche mit hochwertigen Miele-Geräten. Die gesamte Villa ist mit erlesenen, hochwertigen italienischen Designer-Möbeln stilvoll möbliert – der höchsten Ansprüchen gerecht wird.
- Wasch- und Wirtschaftsraum: Ausgestattet mit neuster Generation Miele Waschmaschine und Trockner sowie separater Dusche.
- Besonderheiten: Privater Lift, Weinkeller mit Klimatisierung, Sauna, umfangreiches Smart Home-System für Jalousien, Beleuchtung, Sicherheit & Heizung. Vom obersten Stock unbezahlbarer Ausblick auf Lainz und dem Wiener Wald.
- Energie: Effiziente Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgen für niedrige Betriebskosten und nachhaltigen Wohnkomfort.
- Sicherheits- und Komfort-Extras: Alarmanlage mit Verbindung zum Security Service für verlässlichen Schutz rund um die Uhr. Hochwertige, automatische Außenjalousien bieten perfekten Schutz und Privatsphäre.
- Parken: Garage und zwei Stellplätzen für maximalen Komfort und Sicherheit.

Was diese Immobilie einzigartig macht:

- Ein Rückzugsort der Extraklasse in ruhiger, grüner Umgebung – ein Privatanwesen mit Historie und modernster Technik vereint.
- Für Familien ideal: Großzügige Raumkonzepte, separate Kinder- und Jugendbereiche und sichere Außenflächen.
- Das innovative Smart Home System ermöglicht individuelle Steuerung mit einem Klick – maximaler Komfort auf Knopfdruck.
- Der großzügige Garten mit Pool lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein – perfekt für jede Jahreszeit.
- Möblierung mit hochwertigen italienischen Designermöbeln unterstreicht den Luxus-Charakter und bietet ein sofort bezugsfertiges, exklusives Wohnambiente.
- Nahe Infrastruktur, Top-Schulen und internationale Kindergärten in direkter Umgebung.

Gesamtmiete netto: 7.000 €. + Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Tel.: 069910975030

Email: iakovleva@immoloewin.com

Elena Iakovleva

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap