

## **Villa Fleur - Schaffen Sie sich Ihr Refugium im Altbautraum!**



**Objektnummer: 931**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	191,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Ein Garagenstellplatz kann optional dazu erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1



KI-bearbeitet







## Objektbeschreibung

Hier wird unmögliches möglich: Selten werden in so einer Villa Wohnungen verkauft; meist müssen Sie mieten oder das ganze Haus kaufen. In der **Villa Fleur** haben Sie jedoch jetzt die einmalige Chance und gleichzeitig die Qual der Wahl: sich zwischen den **vier besten der insgesamt nur sechs Wohnungen** im Haus zu entscheiden! Großzügige Freiflächen, einen großartigen Grün- und Fernblick sowie eine Garage haben sie alle. Zusätzlich verfügen alle Wohnungen über eine **nachhaltige** Wärmerversorgung (Luftwärmepumpe) und die Vorbereitung für die Klimaanlage, eine Alarmanlage sowie die Möglichkeit eines Bussystems.

Die Wohnungen werden **belagsfertig** verkauft, damit Ihnen die Möglichkeit eingeräumt wird, die Oberflächen selbst zu wählen und Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Wünschen fertig zu stellen. Gerne empfehlen wir Ihnen diesbezüglich das Architektenbüro, das mit der bisherigen Planung war.

Fotos © RealAgency

**Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet.**

Die Raumaufteilung der **top4** im Detail

- geräumiger Vorraum
- Wohnküche mit Küchenzeile
- Wohnzimmer mit Balkon
- Master Bedroom mit en-suite Badezimmer (Vorbereitung für: Dusche, WC, Toilette)
- zwei oder drei weitere Schlafzimmer
- zwei weitere Badezimmer je mit Vorbereitung für Wanne oder Dusche, Toilette und (Doppel-)Waschbecken
- private Terrasse vom Schlafzimmer aus begehbar (8,50m<sup>2</sup>)

- Loggia vom Schlafzimmer aus begehbar
- Abstellraum
- Gästetoilette

Gerne senden wir Ihnen den Grundriss zu - bitte dazu um eine schriftliche Anfrage!

### **Die Lage:**

**Althietzing:** Der Stadtteil Hietzings, direkt angrenzend an Schönbrunn, bildet das Hietzinger Cottage und wird durch seine herrschaftlichen Villen und Residenzen geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich Ihre neue Residenz: Eine Wohnung in der Villa Fleur.

Folgen Sie der Straße weiter stadtauswärts und erreichen Sie Ober St. Veit mit seiner entzückenden Pfarrkirche sowie den beliebten Heurigen und last but not least: dem schönsten Naherholungsgebiets Wiens dem Lainzer Tiergarten (Wienerwald). Stadteinwärts erreichen Sie binnen weniger Gehminuten das Hietzinger Platzl.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- U4 Station Unter St. Veit (10 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien 10, 56 und 58 (unmittelbarer Nähe)

### **Restaurants**

- Plachutta Stammhaus Hietzing
- Mario Pasta-Grill-Bar
- Café Dommayer
- Wein&co Hietzing

- Mel&Koffie Hietzing

### **Einkaufsmöglichkeiten**

- SPAR Gourmet
- Feinkost Rumpel
- Das Kisterl
- Naturkostladen
- Gradwohl Bio Bäckerei, Bäckerei Schwarz

### **Naherholungsgebiete**

- Weltkulturerbe Barockgärten Schönbrunn
- Lainzer Tiergarten

### **Schulen und Kindergärten**

- Gymnasium Wenzgasse, Gymnasium der Dominikanerinnen, Gymnasium Kalksburg
- HBLFA Gartenbau Schönbrunn, HLTW Bergheidengasse
- Volksschule Ober St. Veit, Am Platz, St. Ursula

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap