Villa Fleur - Das Schmuckstück mit fast 200m² Wohnfäche



Objektnummer: 932

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	199,52 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	2.200.000,00 €

Infos zu Preis:

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** Wärmversorgung (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 **top5** im Detail

Auf der ersten Ebene (ca. 163,13m²) finden Sie

- Vorraum
- Küche mit Kochinsel
- prachtvolles Wohnzimmer mit Vorbereitung für einen Kamin mit Terrasse
- Master Bedroom mit en-suite Tageslicht Badezimmer (Vorbereitung für: Wanne, Dusche, WC, Toilette)
- zwei weitere Schlafzimmer
- weiteres Badezimmer mit Vorbereitung für Wanne, Toilette und Waschbecken und Waschmaschine

- zwei Abstellraum

- Gästetoilette

Über einen Stiegenaufgang gelangen Sie in das Galeriegeschoß (ca. 36,39m²)

- offenes Zimmer mit vielen Möglichkeiten (weiteres Schlafzimmer, Büro, Bibliothek/Homeoffice)

- Vorbereitung für ein Badezimmer

- geräumige Terrasse (ca. 51,15m²)

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
- Volkschule 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 <3.000m

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