

**Einzigartiges Einfamilienhaus in Hietzing – viel Raum zum Leben, idyllische Ruhe und spannende Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. DAVE**



**Objektnummer: 1609/456940**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien,Hietzing                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 260,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,46                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 840.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 97,65 €                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 350,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 6,57 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Matthias Szilagy**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 699 151 164 99



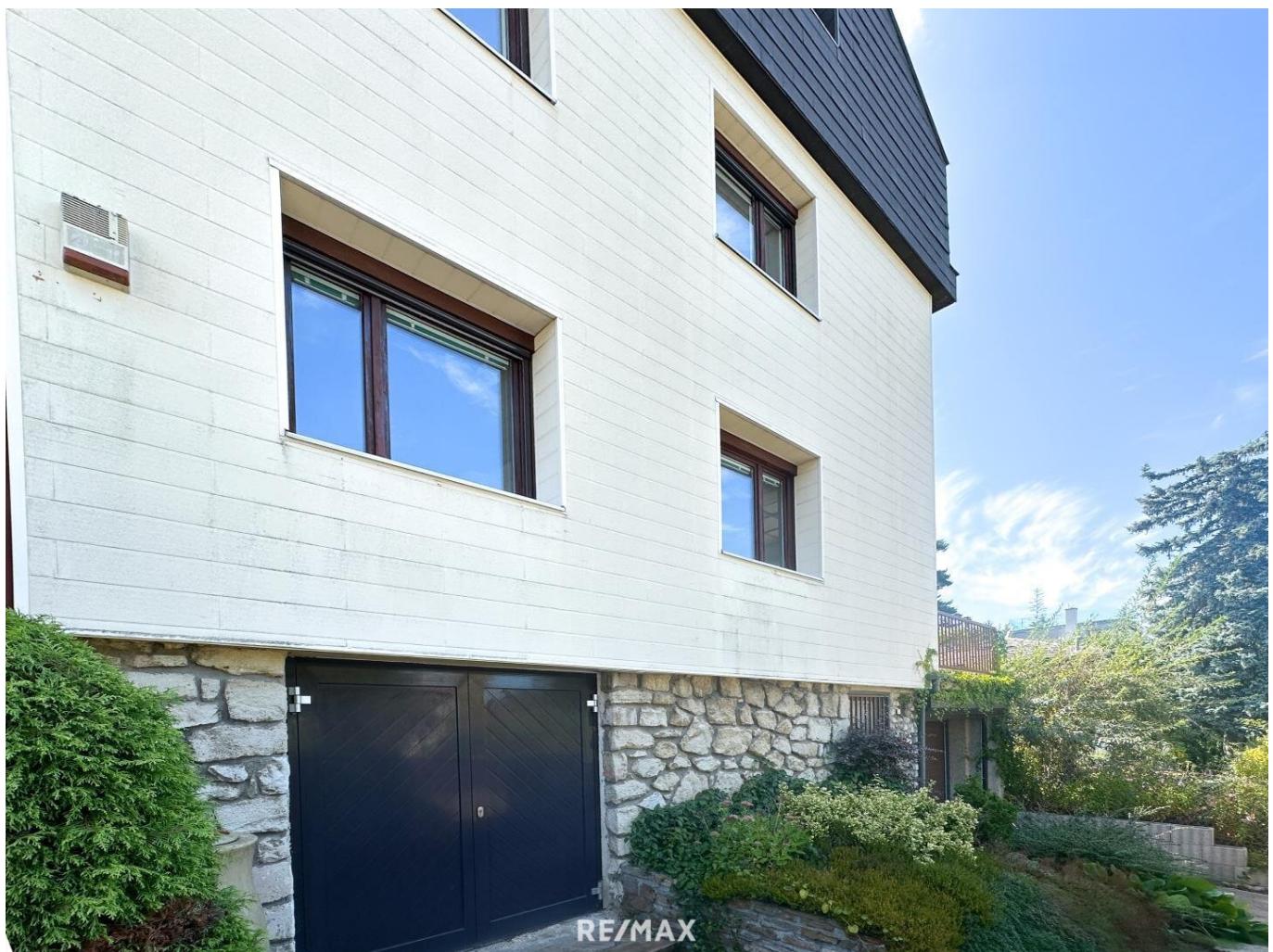
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



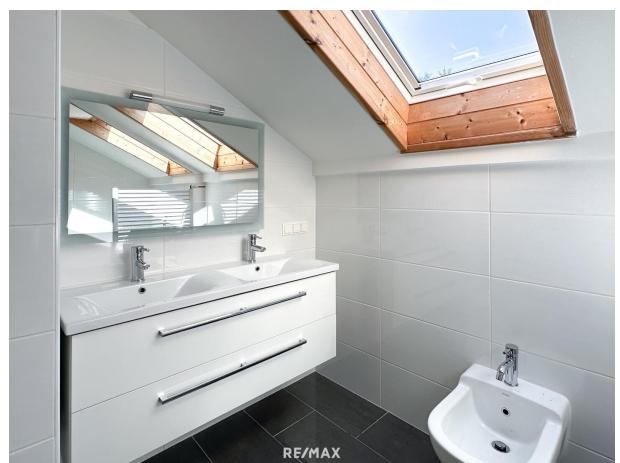
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







# OG



**EG**



DG



## Keller



RE/MAX

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

In exquisiter Grün- und Ruhelage des 13. Wiener Gemeindebezirks Hietzing befindet sich dieses **großzügige Einfamilienhaus**, das durch seine **vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten** und seine hochwertige Bauweise überzeugt. Das sonnige, rund 500 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet reichlich Freiraum für **individuelle Gestaltungsideen**, während sich die Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> auf **drei vollständig ausgestattete Wohnebenen** verteilt. Jede Etage verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer sowie ein oder mehrere Schlafzimmer und kann daher sowohl gemeinsam als auch getrennt genutzt werden.

Die Liegenschaft zeichnet sich besonders durch helle, **großzügige Räume**, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine **solide Grundsubstanz** aus. Die exklusive Lage im begehrten Hietzinger Villenviertel macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit – **ideal für Familien mit hohem Platzbedarf** ebenso wie für **Investoren oder Bauträger**, die das Potenzial einer Umstrukturierung zu einem Mehrparteienhaus in Bestlage erkennen.

### Highlights der Immobilie

- **Ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche:** Drei gut strukturierte Wohnebenen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung einzelner Einheiten oder als attraktives Anlageobjekt.
- **Grundstücksfläche ca. 500 m<sup>2</sup>:** Ebenes, gut proportioniertes Grundstück mit gepflegtem Garten und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.
- **Drei eigenständige Wohneinheiten:** Jede Etage ist mit Schlafzimmern, Bad und Küche ausgestattet und eignet sich sowohl zur Gesamtnutzung als auch zur getrennten Vermietung.
- **Beheizbarer Indoorpool:** Eine außergewöhnliche Ausstattung, die ganzjähriges Bade- und Wellnessvergnügen ermöglicht.

- **Großzügiger Wintergarten:** Perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne und ideal als Erweiterung des Wohnraums.
- **Photovoltaikanlage:** Nachhaltige Energieversorgung mit deutlicher Reduktion der laufenden Betriebskosten.
- **Garage für zwei Fahrzeuge:** Direkter Zugang zum Haus, zusätzliche Abstellmöglichkeiten vorhanden.
- **Leicht sanierungsbedürftig:** Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet Raum für individuelle Modernisierungen – ideal für Käufer mit gestalterischer Vision.

Diese Liegenschaft eignet sich gleichermaßen als **großzügliches Einfamilienhaus, Mehrparteienhaus, Anlageobjekt** oder kleines **Bauträgerprojekt, z. B. für die Teilung in mehrere Wohnungen.**

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im eleganten Hietzinger Wohngebiet – einer der exklusivsten und grünsten Wohnadressen Wiens. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Einfamilienhäusern, historischen Villen und weitläufigen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

## Infrastruktur & Nahversorgung:

- Sehr gute öffentliche Anbindung (Buslinien, U-Bahn-Linie U4 mit direkter Verbindung in die Innenstadt)
- Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Nahversorger
- Nahegelegene Erholungsgebiete wie der Lainzer Tiergarten und der Schlosspark Schönbrunn

Diese Lage vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität und naturnahem Wohnen – ideal für Familien, Naturliebhaber, Ruhesuchende sowie all jene, die Wert auf eine repräsentative Adresse in Wien legen.

**Nachdem die Kaufinteressenten die Wunschimmobilie mit ihrem RE/MAX-Experten besichtigt haben, werden bei einem persönlichen Beratungsgespräch sämtliche relevanten Informationen besprochen und erläutert. Die Interessenten erhalten danach per E-Mail optional auch per SMS die Einladung zum digitalen Angebotsverfahren, also zu DAVE, und können dann ihre Kaufangebote bequem und stressfrei online abgeben.**

**Die kompetente und professionelle Beratung durch den RE/MAX-Experten bleibt dabei vom Anfang bis zum Abschluss und darüber hinaus natürlich weiterhin bestehen. Die Angebotslegung erfolgt jedoch nicht mehr auf Papier, sondern online mit DAVE.**

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap