

**Exklusive Villa in 1130 Wien: Neuwertig, 334m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, 4 Terrassen, Personenaufzug, Garage, Outdoor Küche, Wellnessbereich,.....**



**Objektnummer: 1945/2121**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	334,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 55,65 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	2.340.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Es handelt sich hier um ein Bieterverfahren

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

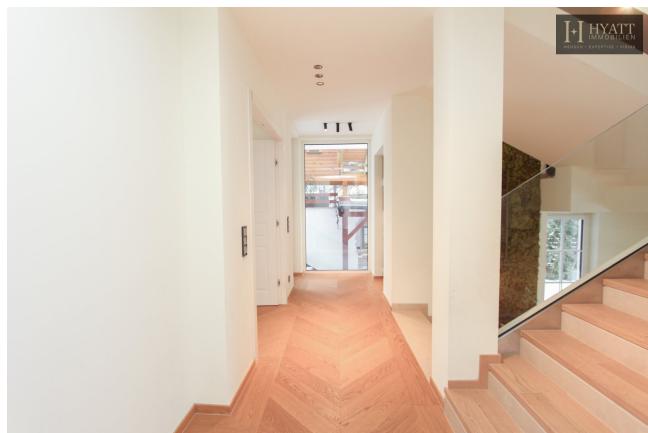


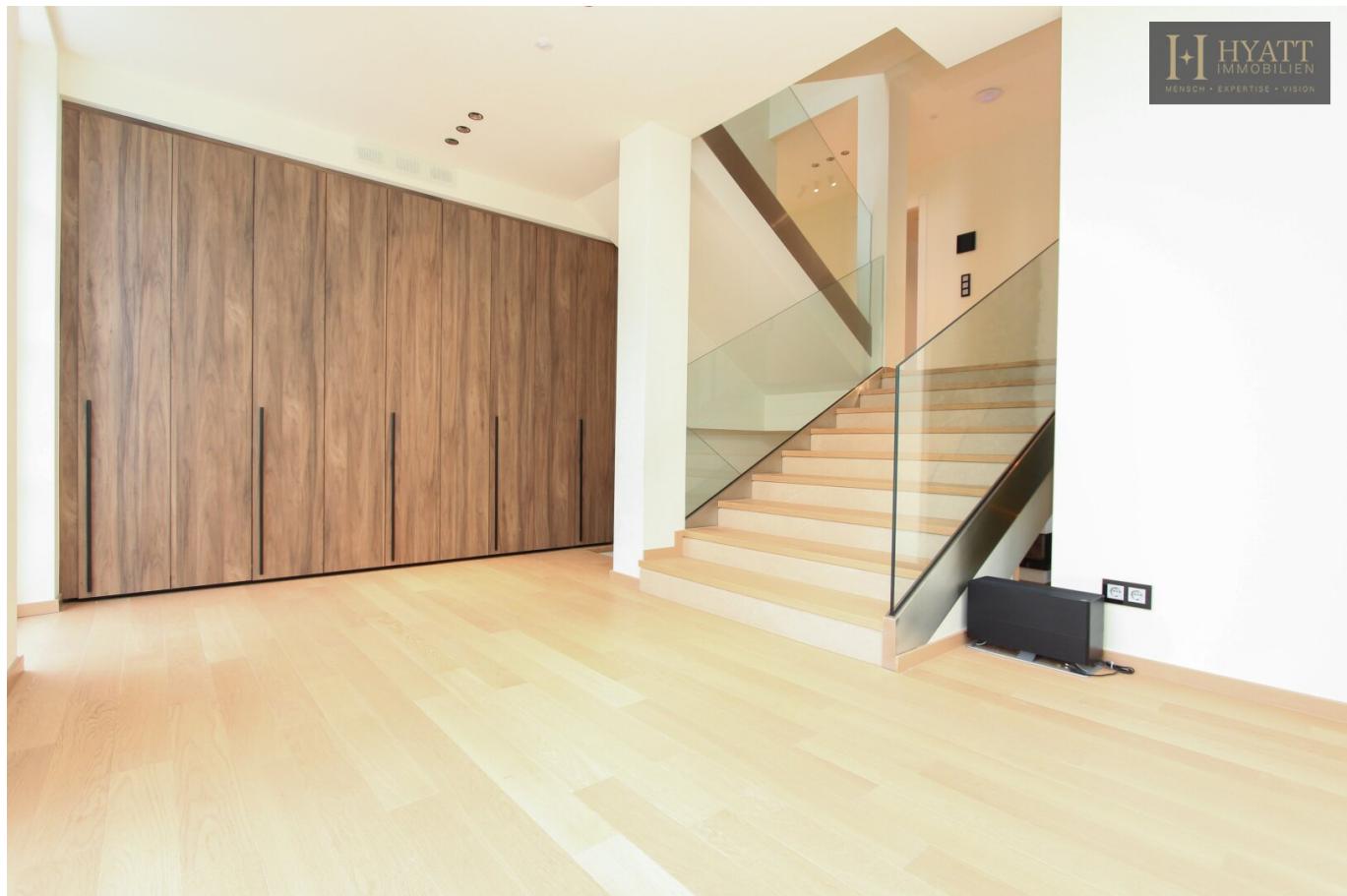




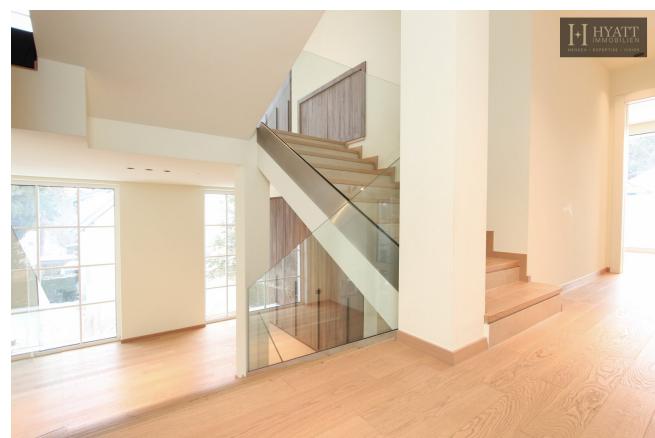
**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

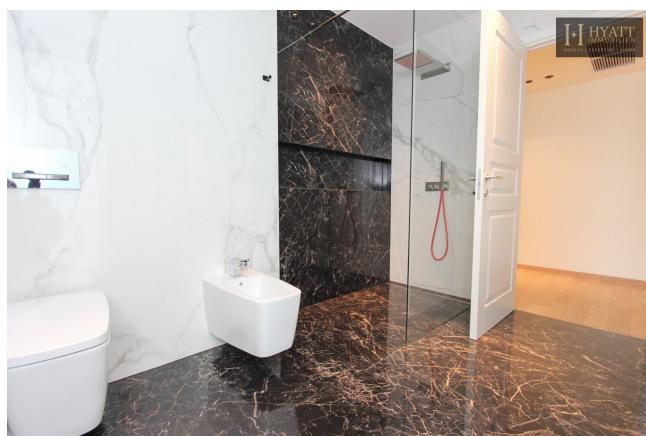






**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION









**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



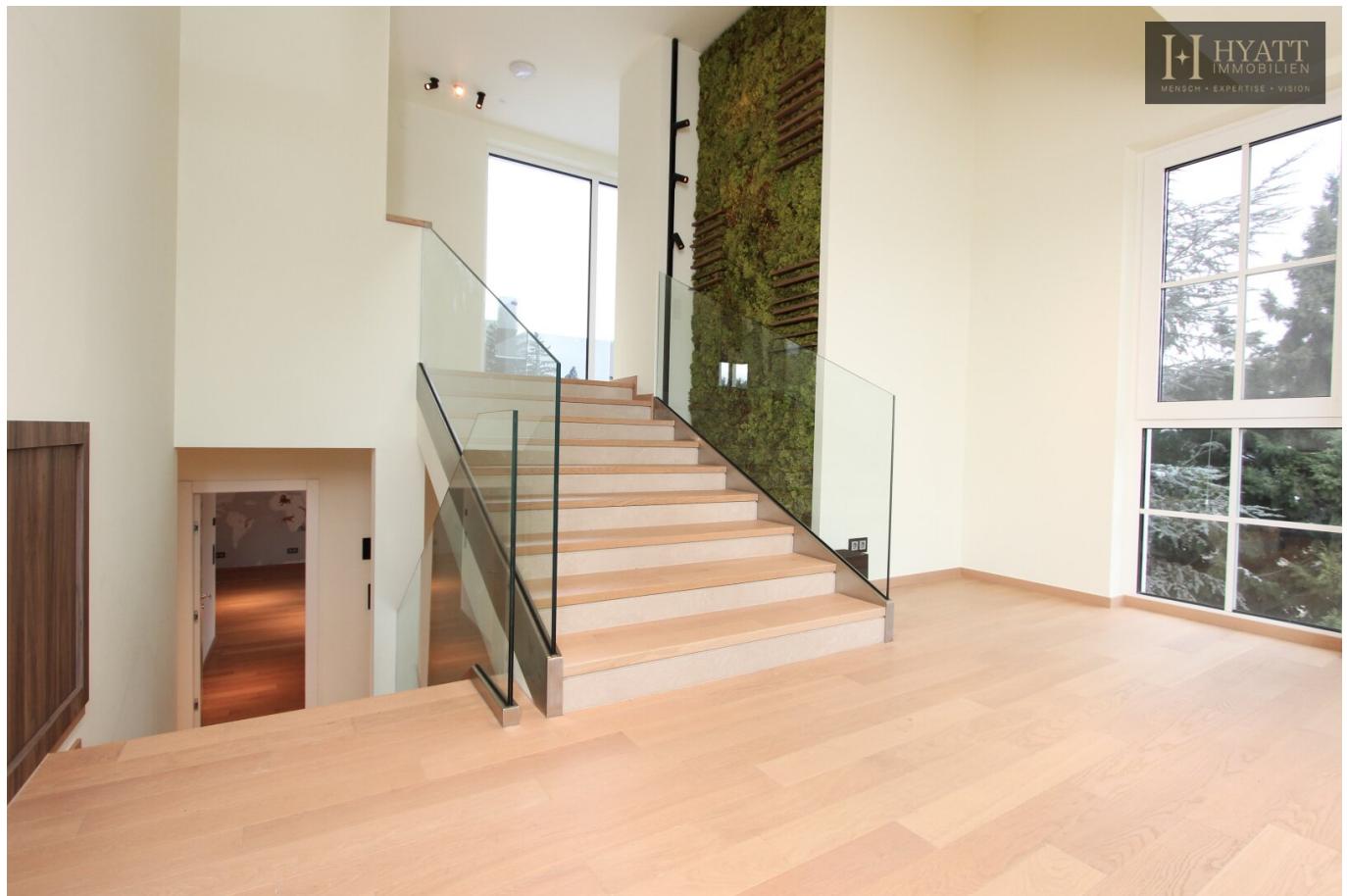
**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HI HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

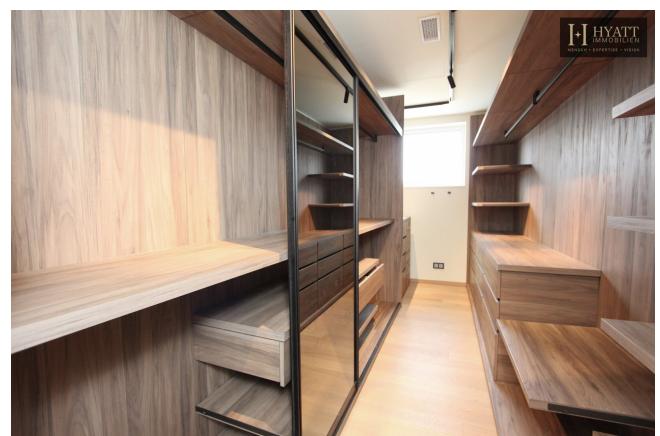
**HI HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**HI HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

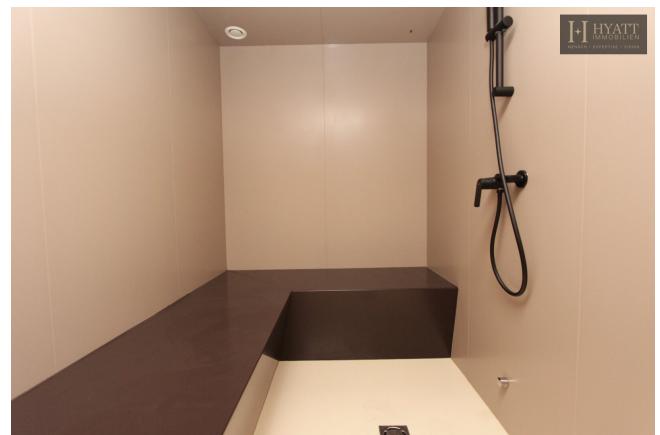
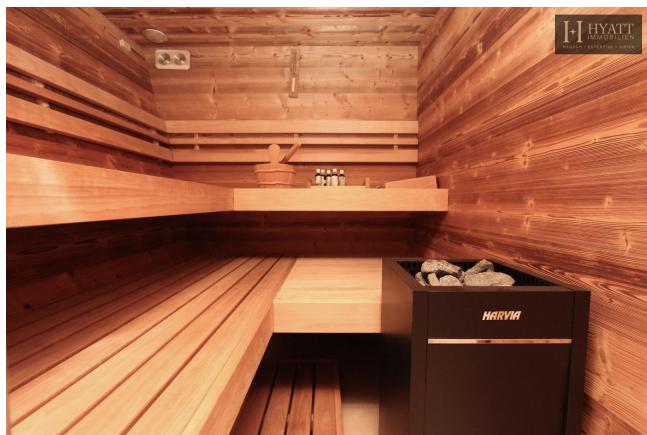




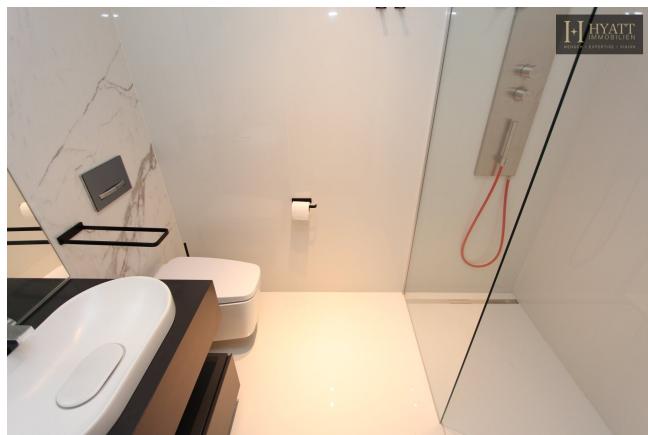
**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

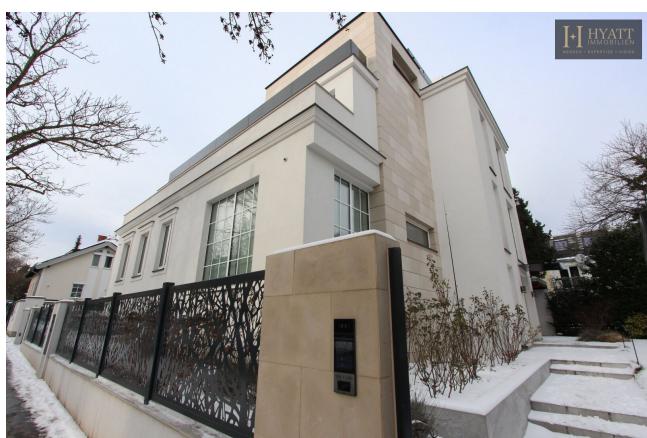


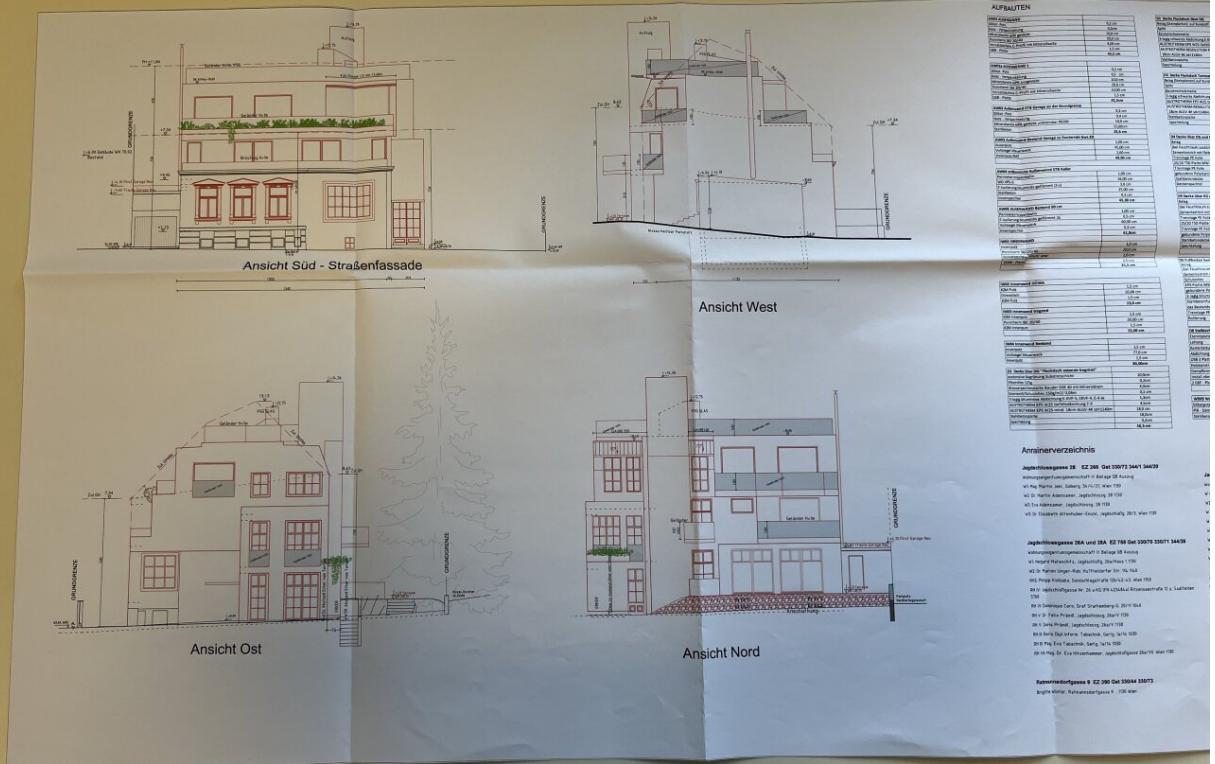


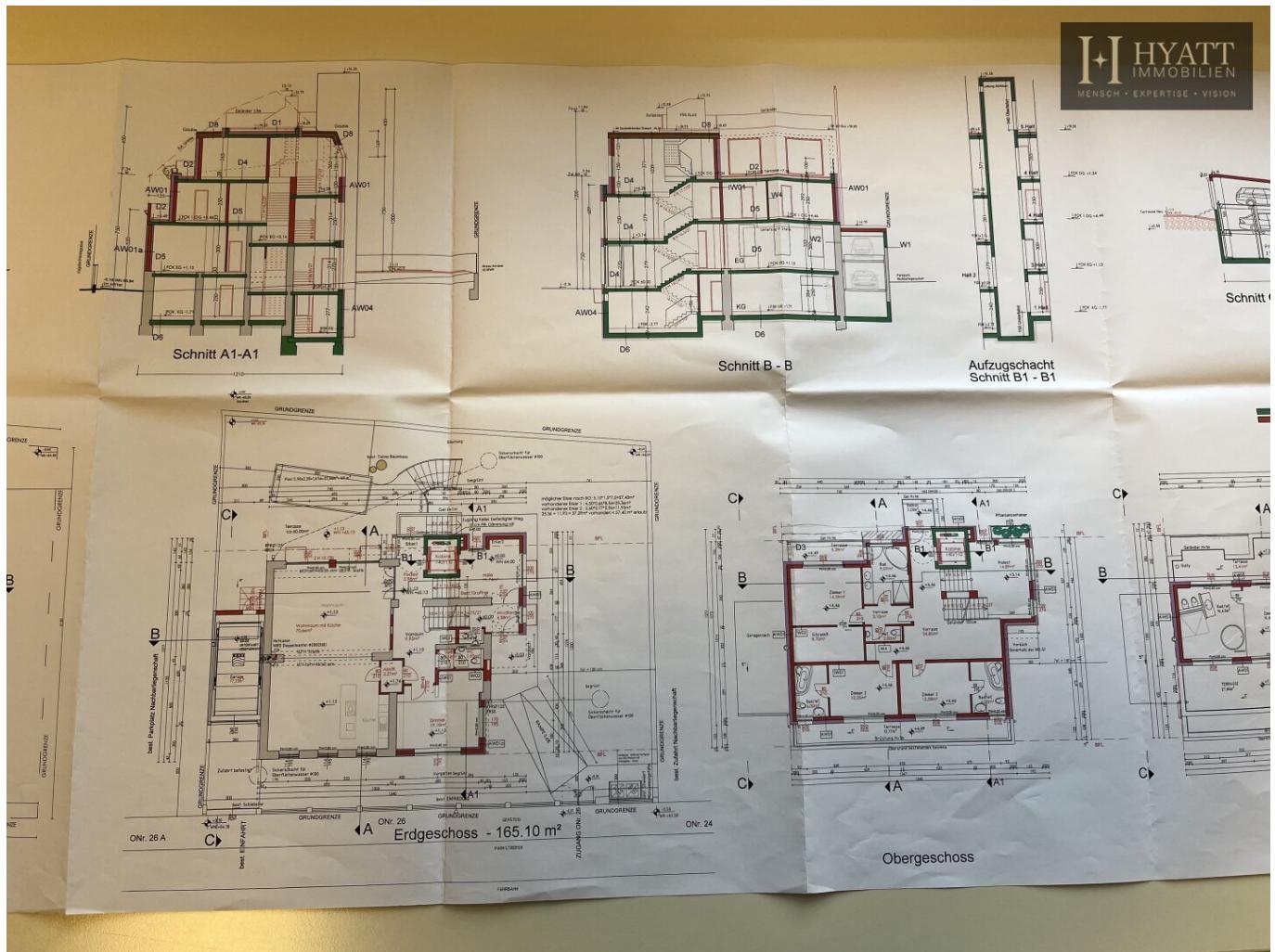


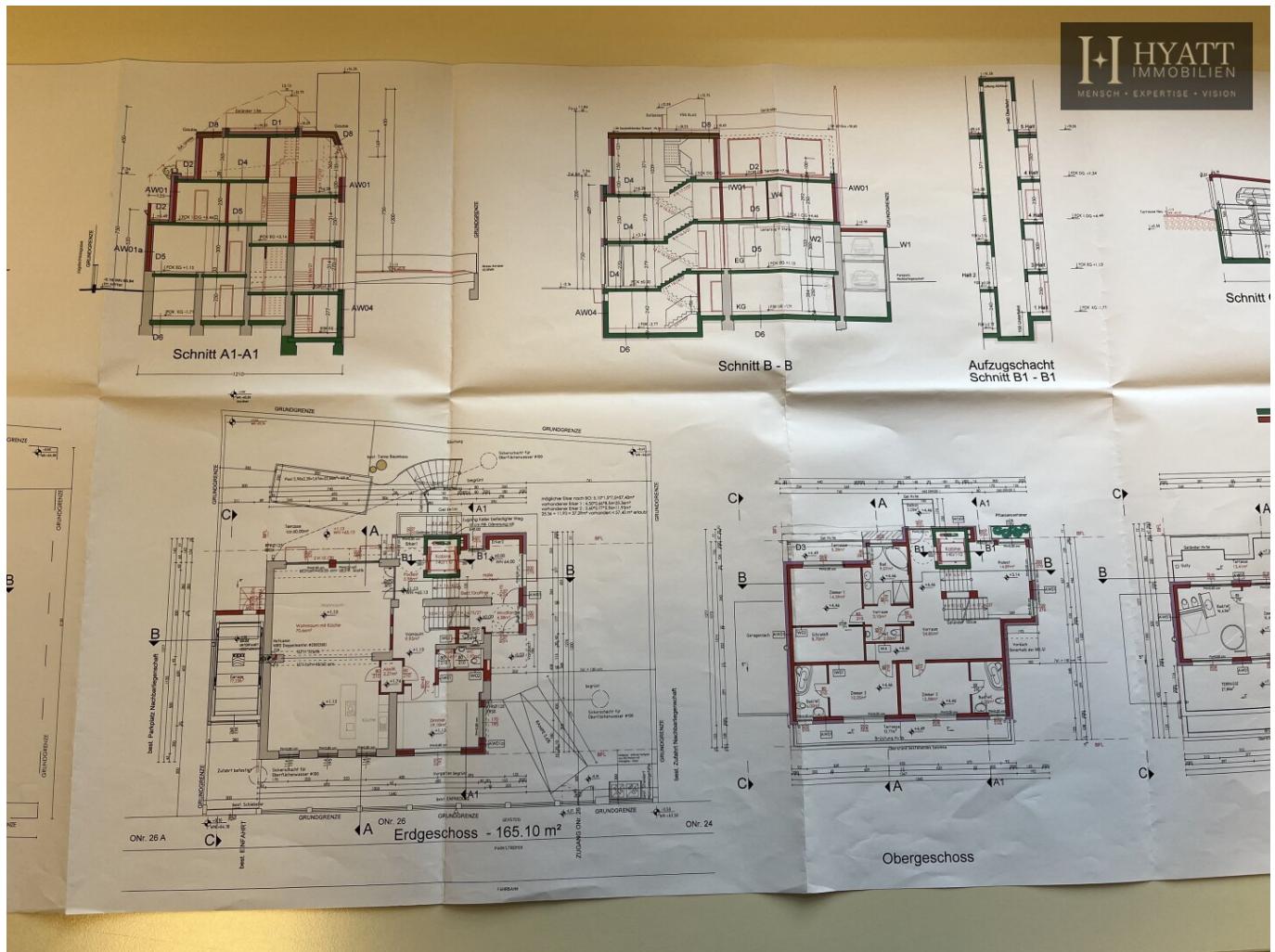


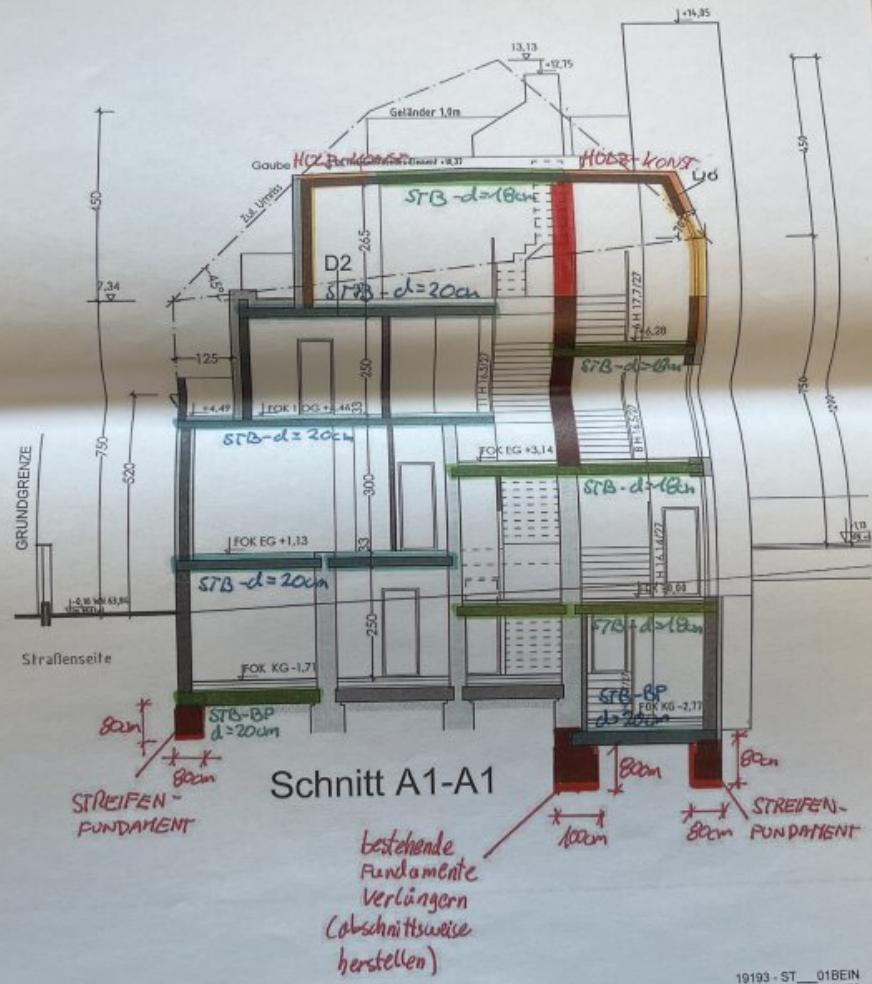






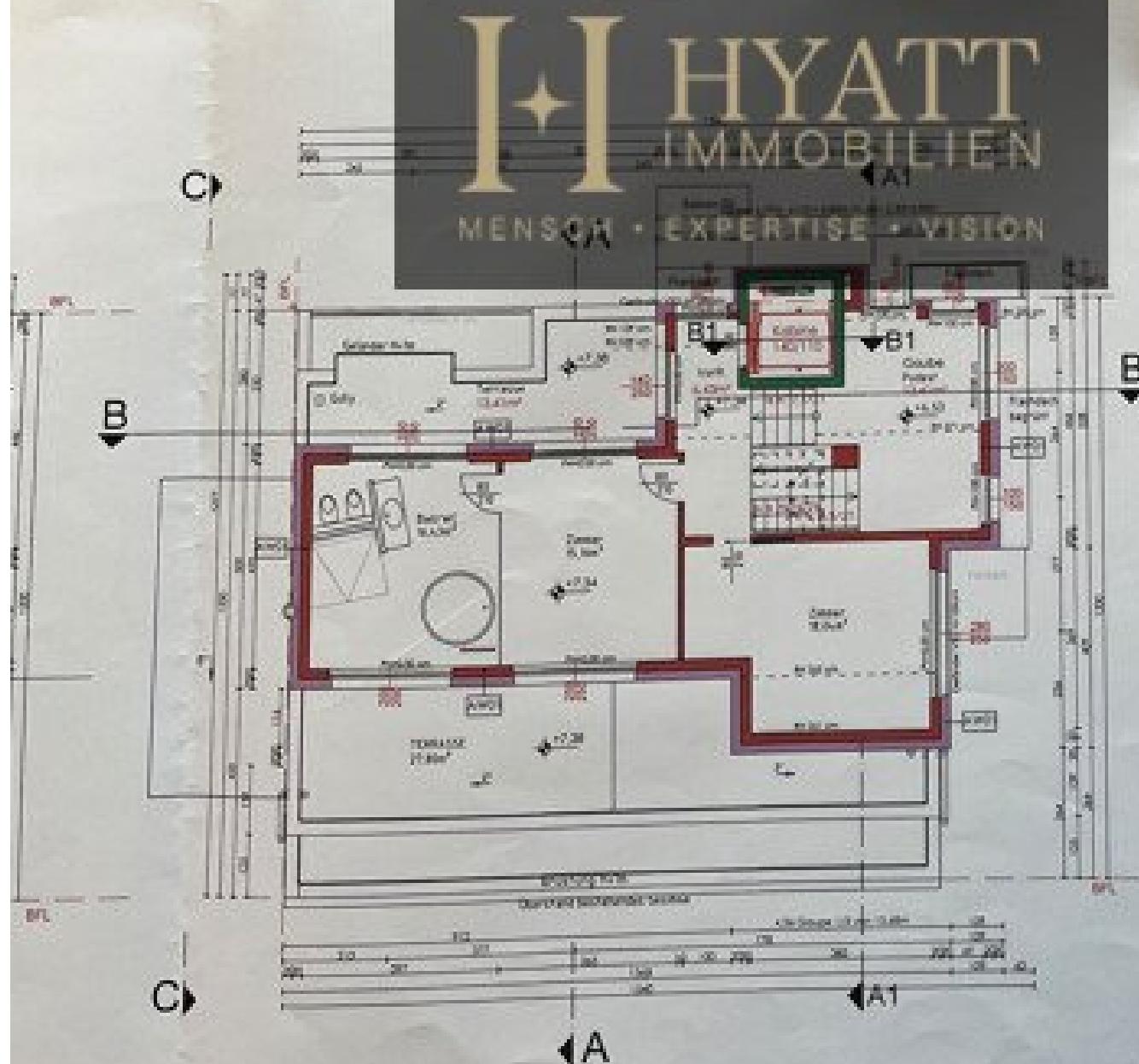




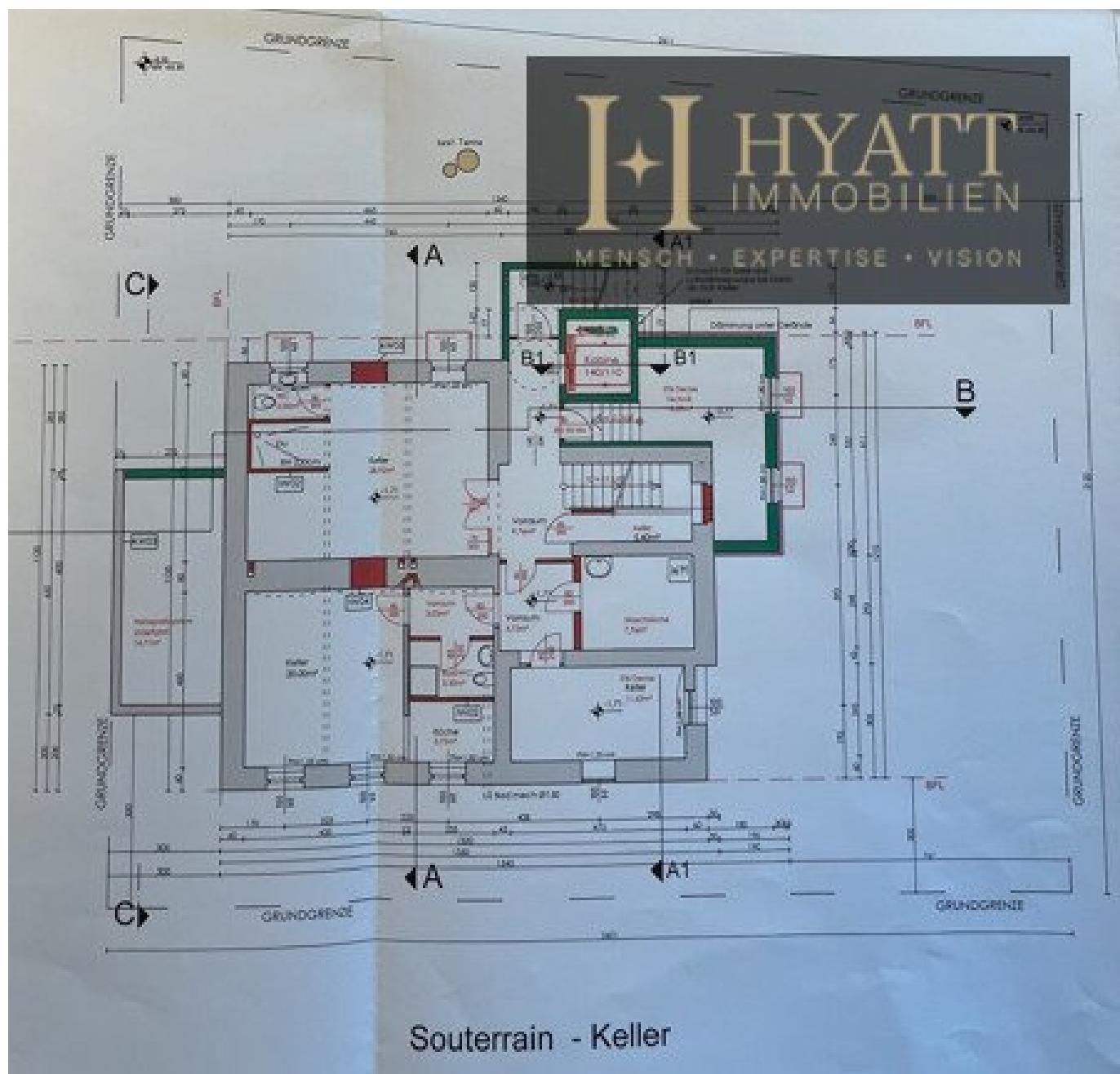


LEGENDE:

 Stahlbeton  
 Beton  
 Wärmedämmung  
 Dämmung



Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumvilla in 1130 Wien – ein Ort, an dem modernes Wohnen auf zeitlose Eleganz trifft. Dieses neuwertige Haus bietet Ihnen auf großzügigen 334 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrte und wird Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

Bereits beim Betreten der Villa spüren Sie die Liebe zum Detail, die in jedem Raum spiegelt. Hochwertige Dielen und edler Steinboden verleihen dem Interieur eine stilvolle Note. Genießen Sie gemütliche Abende am Kamin, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie und bietet Ihnen ausreichend Platz, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten voll auszuleben.

Im ersten Untergeschoss erwartet Sie eine private Wellness-Oase mit einer Sauna, die Ihnen Entspannung und Erholung nach einem langen Tag bietet. Ein praktischer Wasch- und Trockenraum sorgt dafür, dass alle alltäglichen Aufgaben mühelos von der Hand gehen. Zudem ist die Villa mit einem Personenaufzug ausgestattet, der Ihnen den Zugang zu allen Etagen erleichtert.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sowie Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und der umliegenden Gebiete.

Der Kaufpreis von 2.340.000,00 € für diese exquisite Villa ist ein absolutes Schnäppchen in Anbetracht der erstklassigen Ausstattung und der begehrten Lage.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser einzigartigen Wohnwelt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Faszination dieser Villa in 1130 Wien verzaubern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Gerne sende ich Ihnen das umfassende Exposé mit allen Bildern und Plänen zu.

Aus Gründen der Diskretion erfolgt dies jedoch ausschließlich nach vorheriger Kontaktaufnahme.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap