

**Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Villa in
absoluter Bestlage von Hietzing**



Objektnummer: 1586

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jagdschlossgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	279,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.966,67 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Udo Bereswill

Bereswill Immobilien
Wiener Straße 6-8 /
3430 Tulln an der Donau

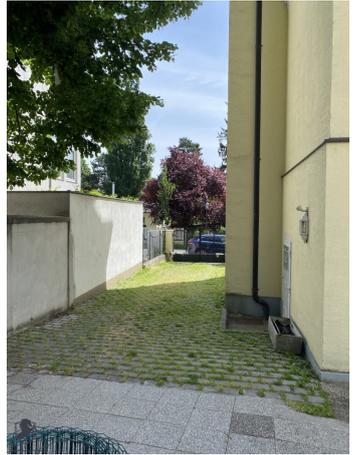
T +43 (0) 227265679
H +43 (0) 66487754

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.



termin zur

















BEZEFVEL UNIVERSITEIT GORINCH

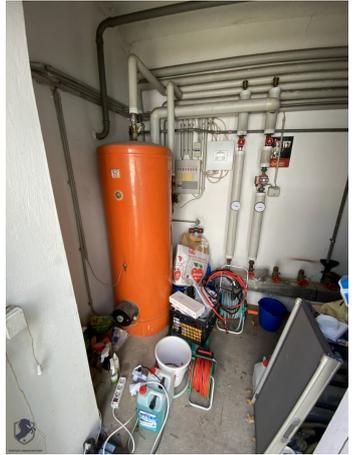








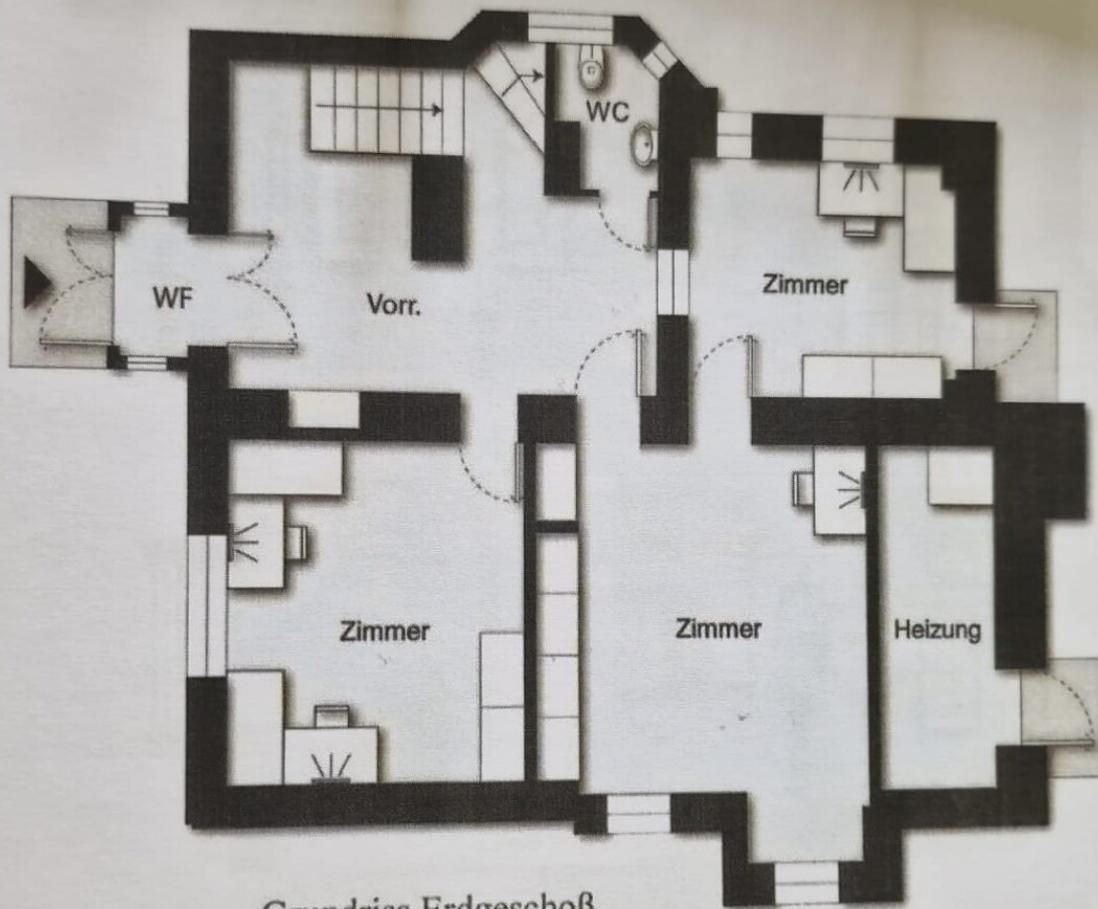








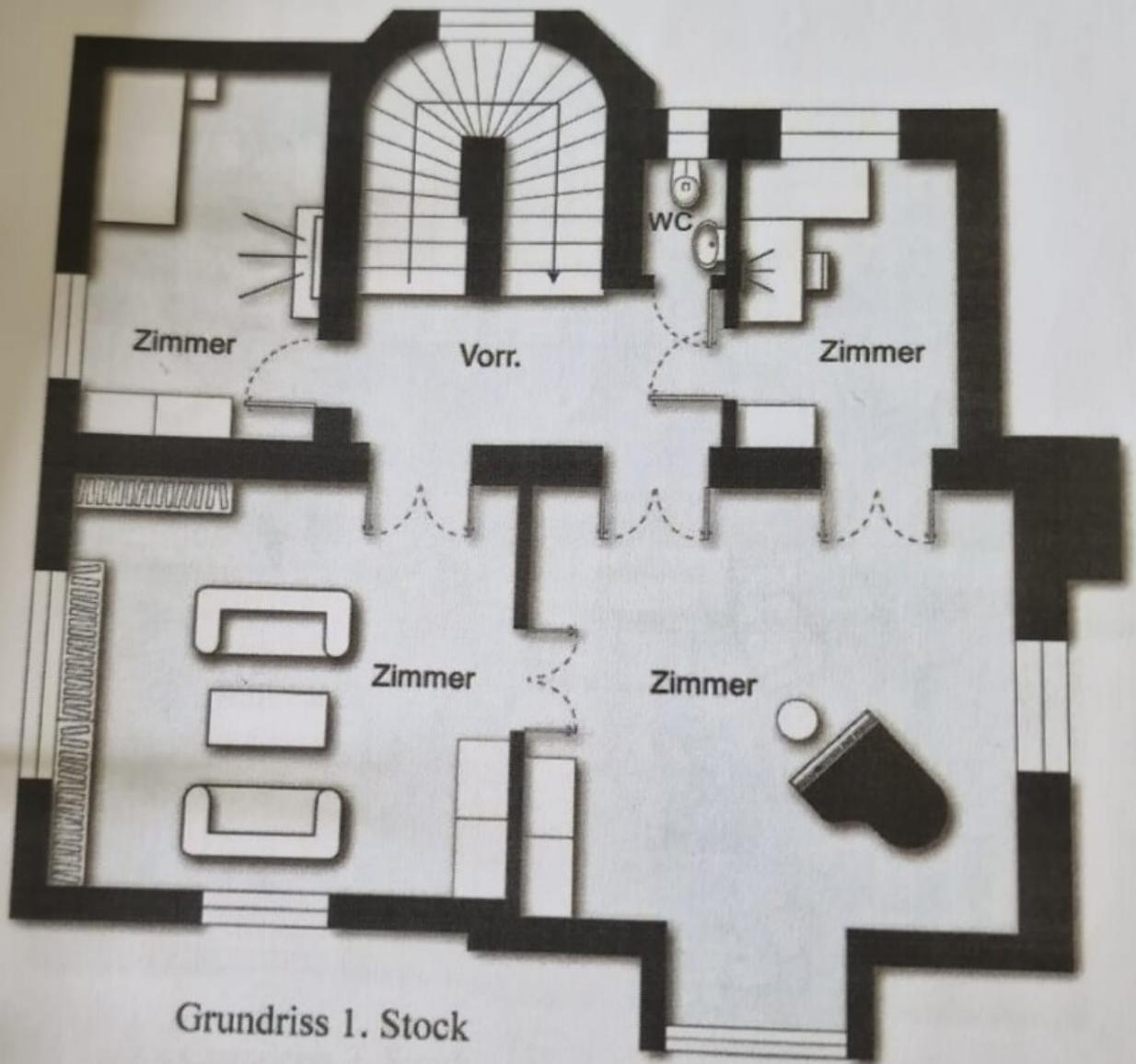




Grundriss Erdgeschoß

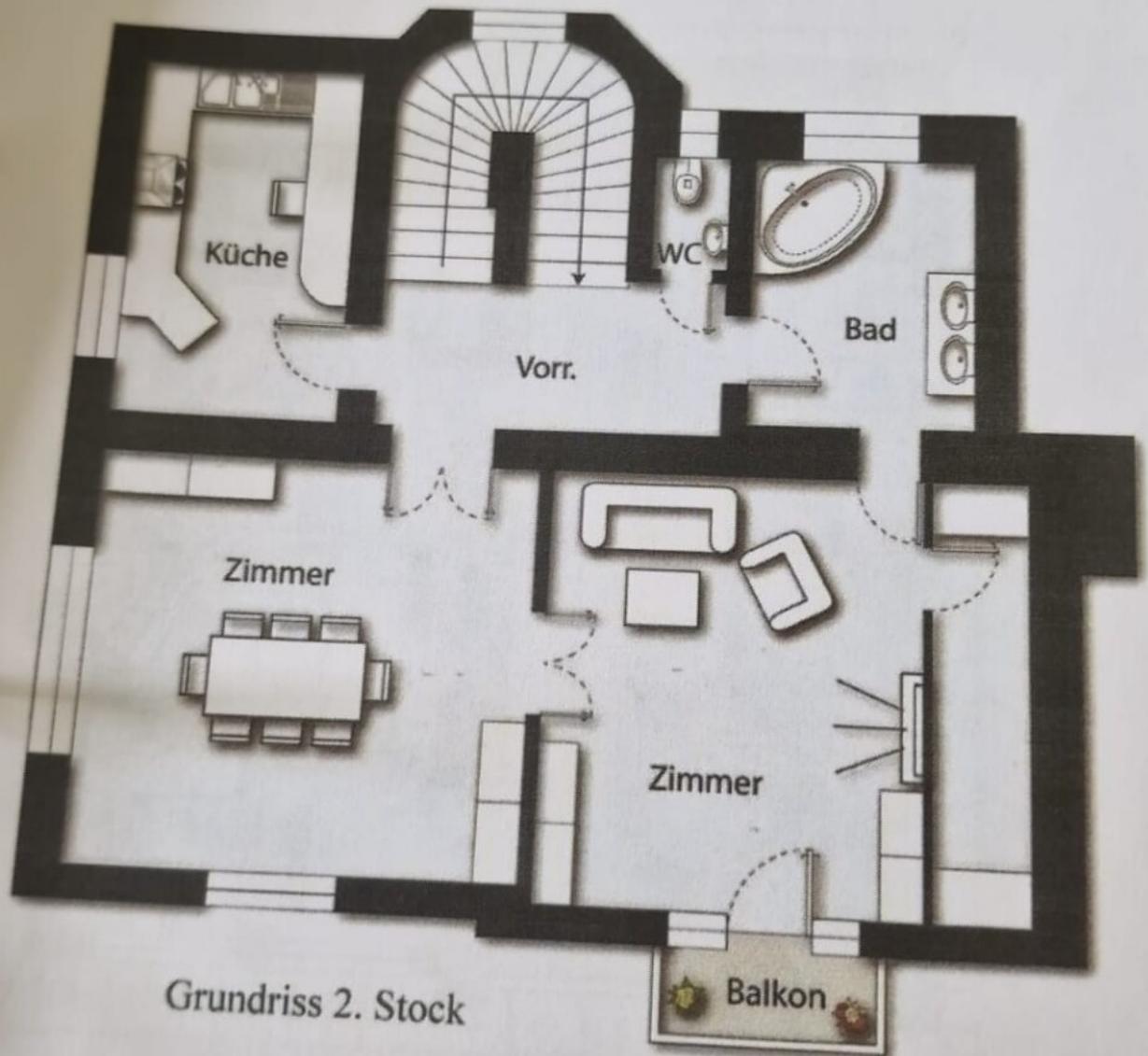


Pläne



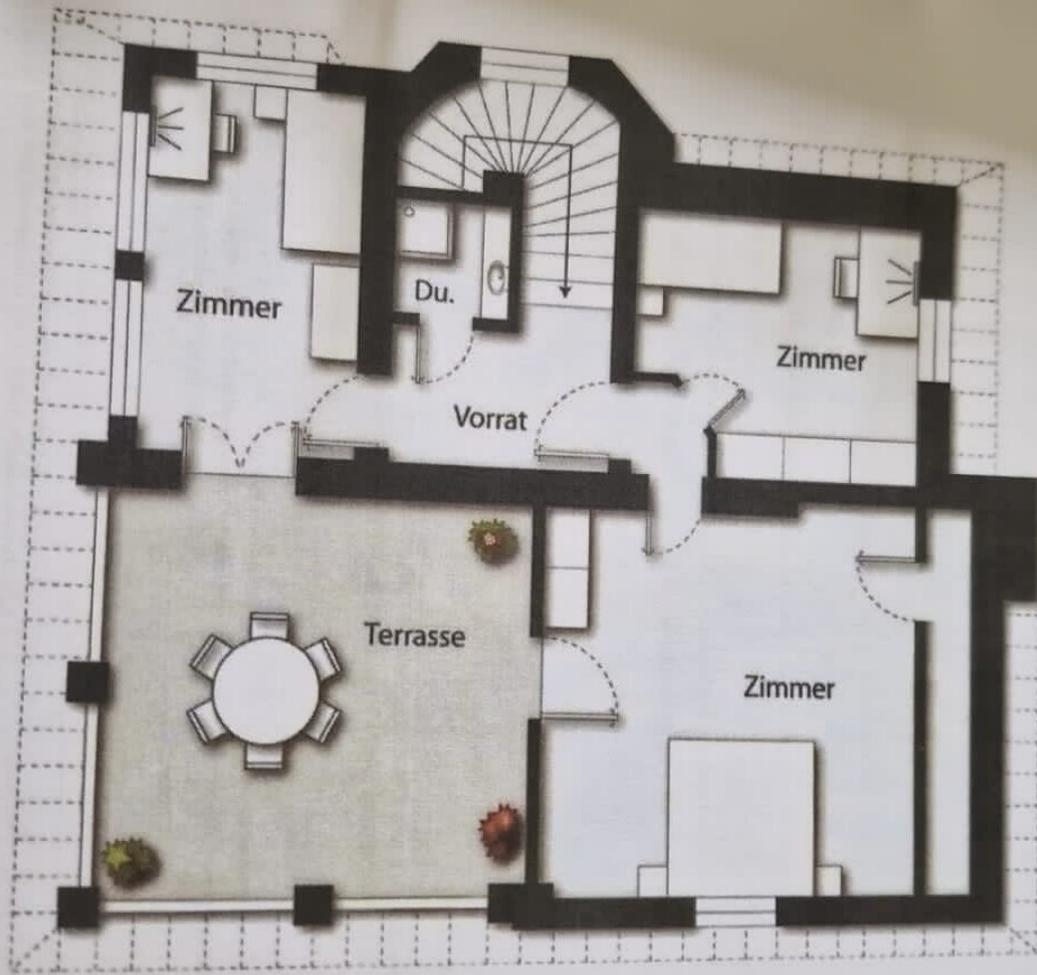
Grundriss 1. Stock





Grundriss 2. Stock

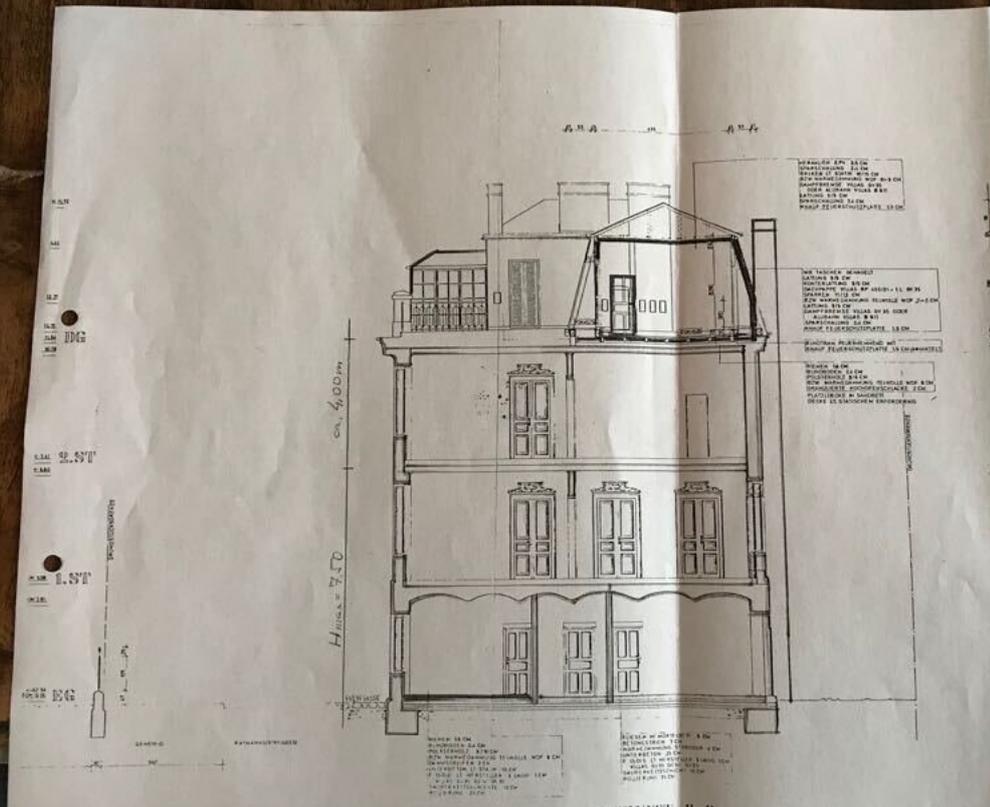




Grundriss Dachgeschoß



BERGWEIL DRACHENBERG

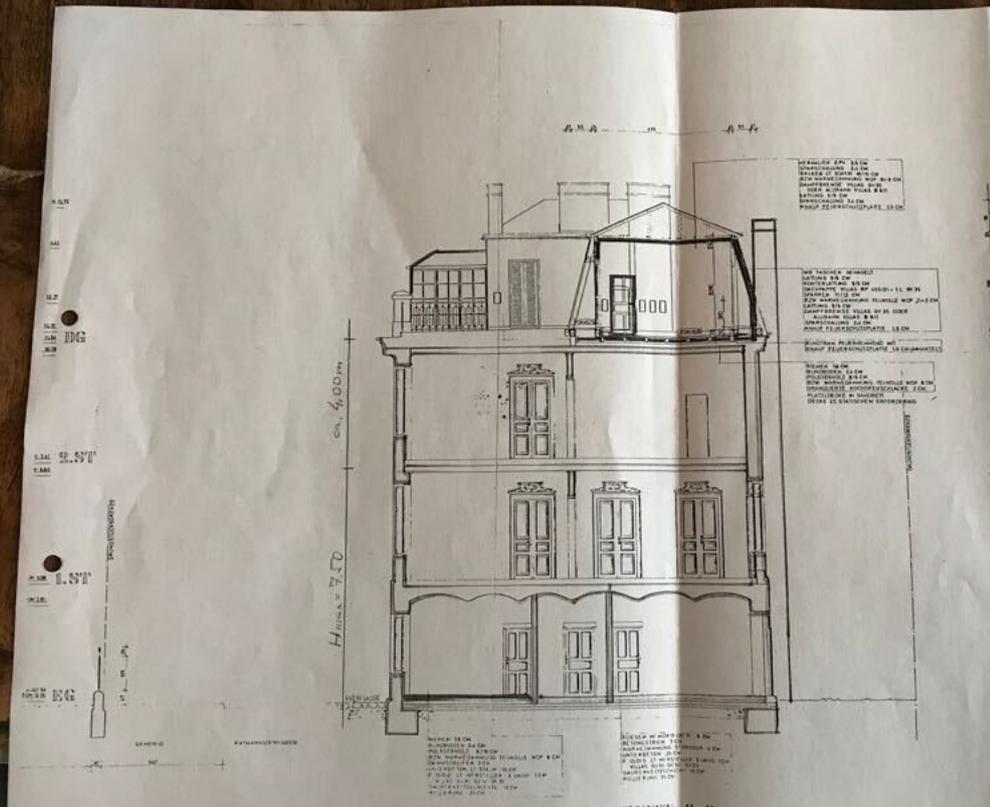


SCHNITT 2-2

Magistrat
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/12.10.1904
Wien, 1904





SCHNITT 2-2

Magistra
Magistrat
Ba 1

Hierauf bezieht
MA 37/12...
Wien, ... 1911



Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – vielseitig nutzbar, repräsentativ und außergewöhnlich

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende Villa in einer der begehrtesten Lagen Hietzings. Das Gebäude vereint historischen Charme mit großzügigen Raumstrukturen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Familiendomizil, Firmensitz, Praxis, Atelier oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Villa befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch ihre hochwertige Substanz, beeindruckende Raumhöhen, schöne Parkettböden sowie mehrere Außenbereiche – darunter eine großflächige Dachterrasse mit Weitblick.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Bereits beim Betreten des Hauses wird der großzügige Charakter der Villa spürbar.

- Windfang (WF)
- Zentrales Vorzimmer
- Drei separat begehbare Zimmer
- WC
- Heizraum / Technikraum
- Nebenraum mit Ausgang in den Garten

Diese Ebene eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Gästebereich.

1. Obergeschoss

Die erste Etage dient als repräsentatives Herzstück des Gebäudes.

- Großzügiges Vorzimmer
- Vier Zimmer, teilweise durch Flügeltüren miteinander verbunden

- WC

Ob als Wohnsalons, Konferenzräume oder Schlafzimmer – die Räume bieten ein außergewöhnliches Ambiente.

2. Obergeschoss

Eine perfekt organisierte Wohnebene mit angenehmer Raumaufteilung.

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Kleiner Balkon

Diese Etage eignet sich hervorragend als Hauptwohnebene für eine Familie oder als exklusiver Arbeitsbereich.

Dachgeschoss

Ein besonderes Highlight bildet das ausgebaute Dachgeschoss.

- Drei Zimmer
- WC mit Dusche
- Zugang zur rund **30 m² großen Dachterrasse**

Ein privater Rückzugsort mit viel Licht und Blick über die Umgebung – ideal als Masterbereich, Atelier oder Gästeeinheit.

Zustand & Hinweise

- Die Heizungsanlage muss in naher Zukunft **erneuert** werden.
- Die hochwertigen **Parkettböden** sollten abgeschliffen werden.
- Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem **sehr gepflegten Zustand** und bietet eine solide, wertbeständige Bausubstanz.

Besichtigung

Diese Villa ist ein außergewöhnliches Angebot mit enormem Potenzial. Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap