

## **großes Einfamilienhaus in Top Ruhe Lage**



Aussenansicht

**Objektnummer: 2147/5**

**Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	25,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	263,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



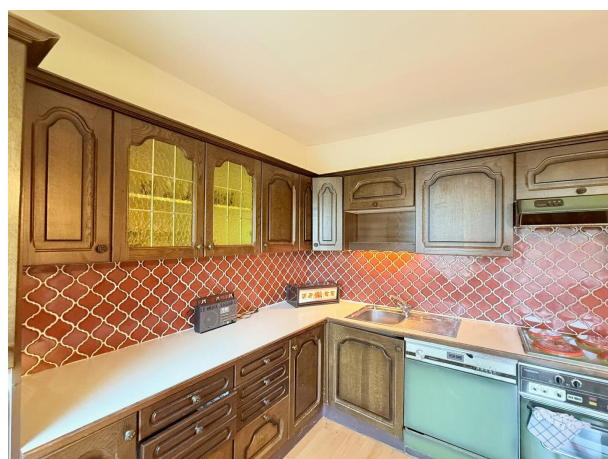
**Martina Willmann**

Martina Willmann Immobilien  
Volksheimgasse 9

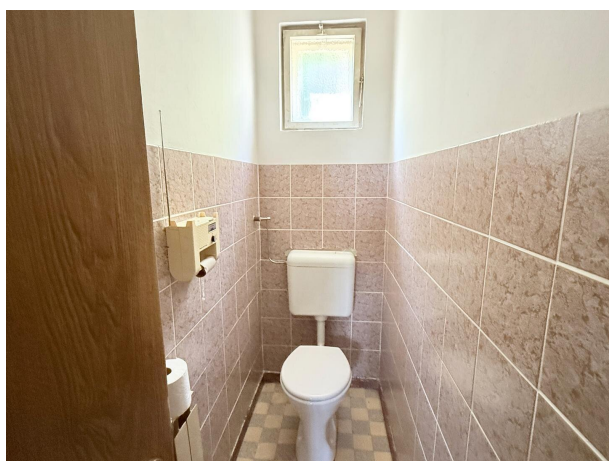
















## Objektbeschreibung

Großes Einfamilienhaus in Ruhe Lage

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus im begehrten Villenviertel von Hietzing. Auf einer Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Ihre Wohnideen. Erbaut im Jahr 1960 in solider Ziegelmassivbauweise, bietet es eine hervorragende Bausubstanz und wartet darauf, durch eine Sanierung in neuem Glanz zu erstrahlen.

Raumaufteilung:

- 7 Zimmer – ideal für Familien oder als Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich
- 2 Badezimmer – für zusätzlichen Komfort
- 2 separate WCs
- 1 Küche – mit direktem Zugang zur Terrasse
- Keller – zusätzlicher Stauraum oder Nutzung als Hobbybereich

Die derzeitige Raumhöhe variiert zwischen 244 und 247 cm

Ausstattung:

- Öl-/Holzheizung
- Erneuerte Fenster
- Südseitige Terrasse
- 1 Balkon
- Ebenes Grundstück – ideal für Gartenprojekte, Pool

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend, umgeben von stilvollen Villen und gepflegten Grünflächen. Die Nähe zum Hörndlwald und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Standort besonders attraktiv.

- Bus 56A: 3 Minuten zu Fuß
- Straßenbahn 60: Direkter Anschluss an U4 Hietzing
- Supermarkt (Spar): 3 Minuten zu Fuß
- Ärzte, Apotheke und Krankenhaus: bequem fußläufig erreichbar

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses großzügige Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und genießen Sie das Leben in einer der besten Wohnlagen Wiens.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap