Hietzing Ruhelage: Einfamilienhaus mit Grundstück – Sanierung oder Neubau möglich“



Objektnummer: 2147/5

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	151,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	59,00 m²
Heizwärmebedarf:	263,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9













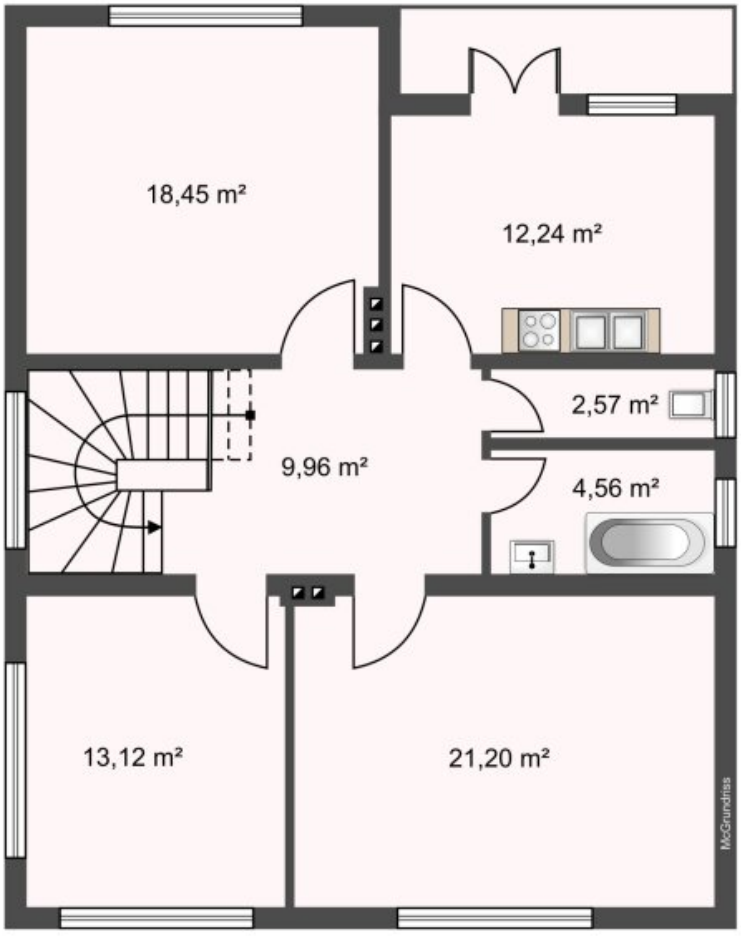


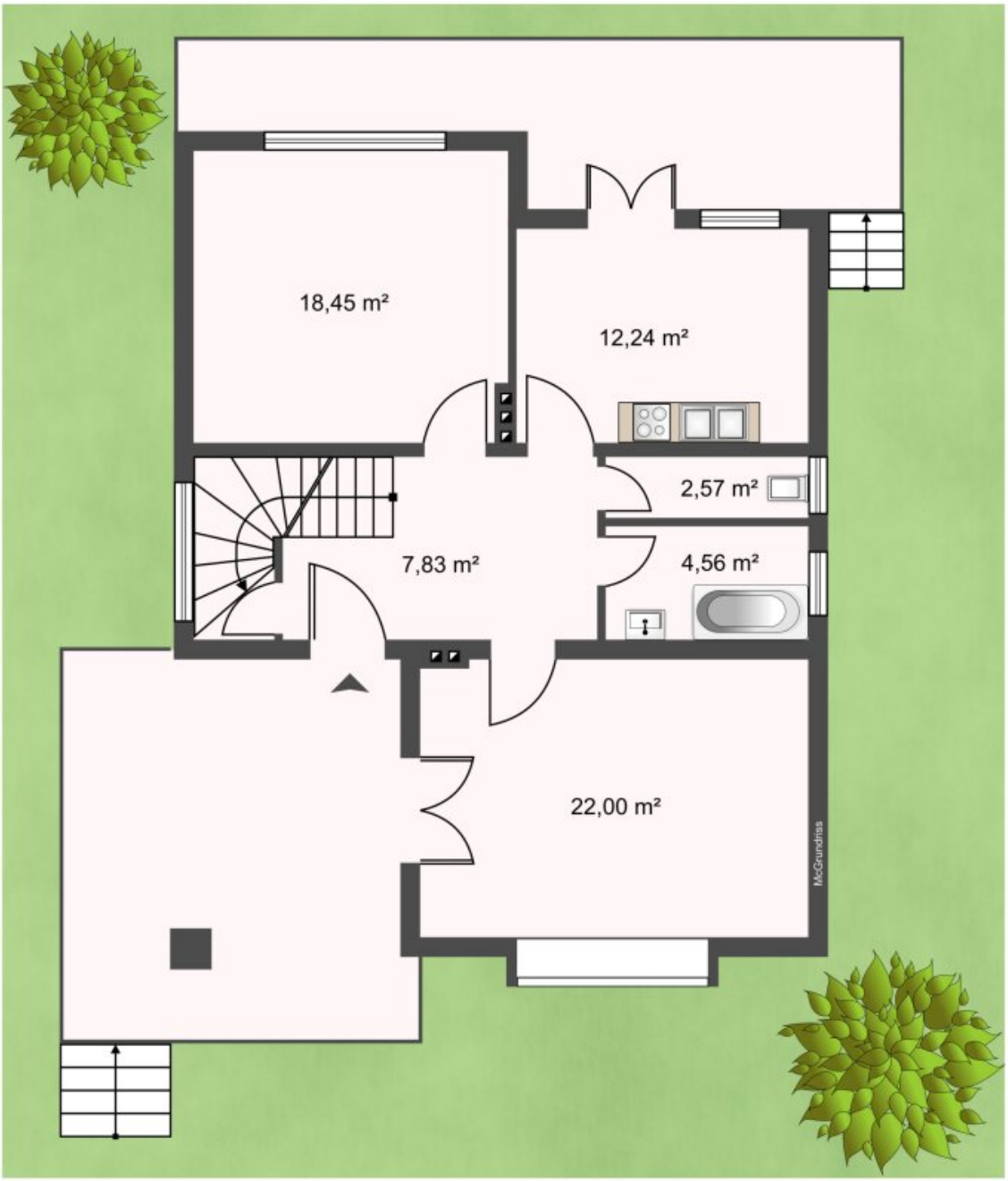


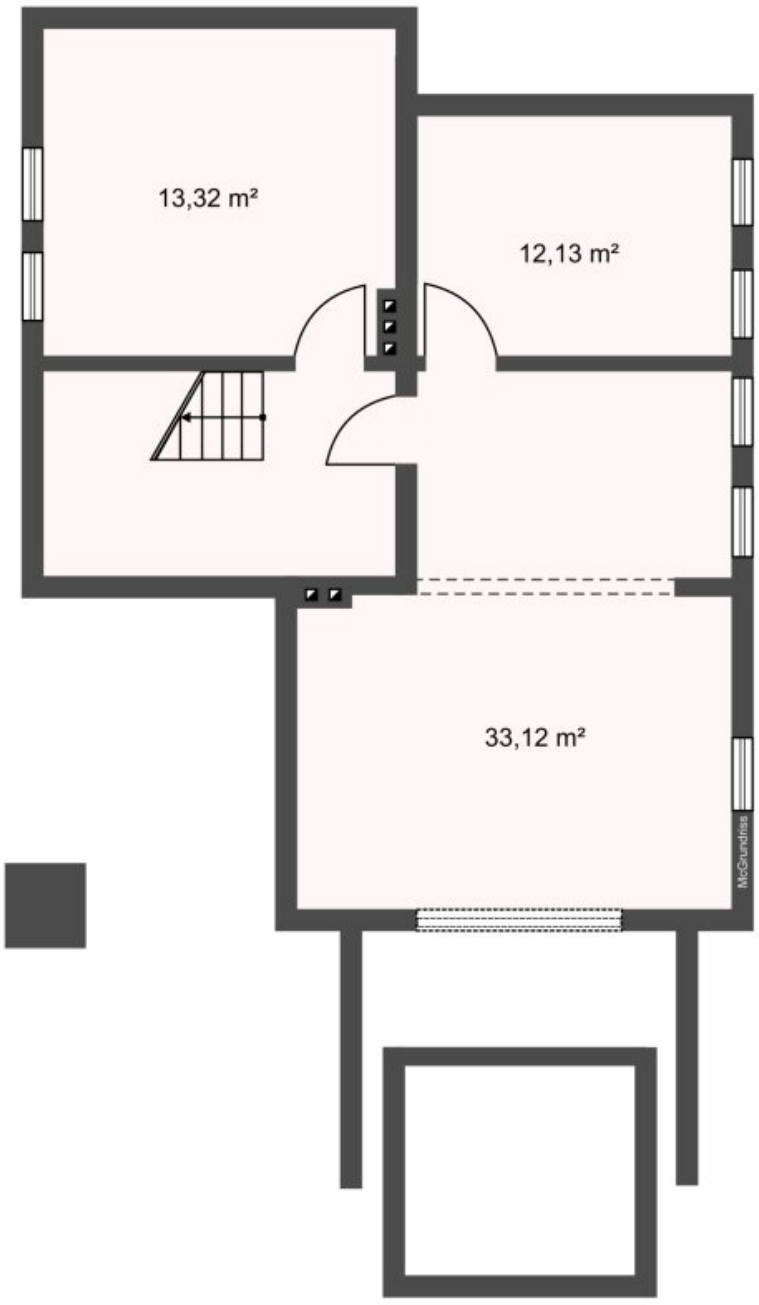







18,45 m²
12,24 m²
2,57 m²
9,96 m²
4,56 m²
13,12 m²
21,20 m²
McGrundriss


18,45 m²
12,24 m²
2,57 m²
7,83 m²
4,56 m²
22,00 m²
McGrundriss


13,32 m²
12,13 m²
33,12 m²
McGrundriss

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in Ruhelage von Hietzing – Sanierung oder Neubau möglich

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus im begehrten Villenviertel von Hietzing. Auf einer Wohnfläche von ca. 151 m² bietet das Haus viel Platz für individuelle Wohnideen. Errichtet im Jahr 1960 in solider Ziegelmassivbauweise, überzeugt es durch eine gute Bausubstanz und bietet hervorragendes Potenzial für eine umfassende Sanierung.

Raumaufteilung:

- 6 Zimmer – ideal für Familie, Wohnen & Arbeiten
- 2 Badezimmer
- 2 separate WCs
- Küche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Keller mit zusätzlicher Nutzfläche

Die Raumhöhe beträgt ca. 244–247 cm.

Ausstattung:

- Öl-/Holzheizung
- Erneuerte Fenster
- Südseitige Terrasse
- Balkon

- Ebenes Grundstück – ideal für Garten oder Pool

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend mit stilvollen Villen und viel Grün. Der nahegelegene Hörndlwald sowie die sehr gute Infrastruktur sorgen für hohe Lebensqualität:

- Bus 56A: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahn 60 mit direkter Anbindung zur U4 Hietzing
- Supermarkt (Spar): ca. 3 Gehminuten
- Ärzte, Apotheke und Krankenhaus fußläufig erreichbar

Zusätzliches Potenzial:

Alternativ zur Sanierung ermöglicht die Widmung *Bauland Wohnen (Bauklasse I, maximal zulässige Gebäudehöhe 6,5m, Bautiefe max. 16 m, offene Bauweise)* eine Neubebauung des Grundstücks in dieser attraktiven Ruhelage.

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 <3.000m

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