

## **Villa mit herrlichem Ausblick über das Wiental und die Stadt**



**Objektnummer: 2071-2**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himmelhofgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1995
Wohnfläche:	292,36 m²
Nutzfläche:	325,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 95,30 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

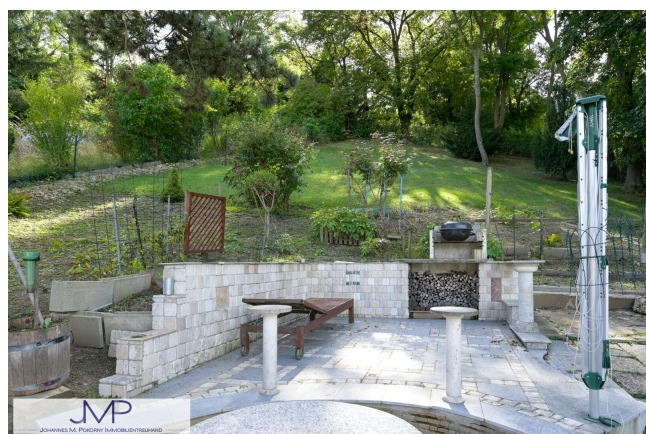


### Johannes M. Pokorny

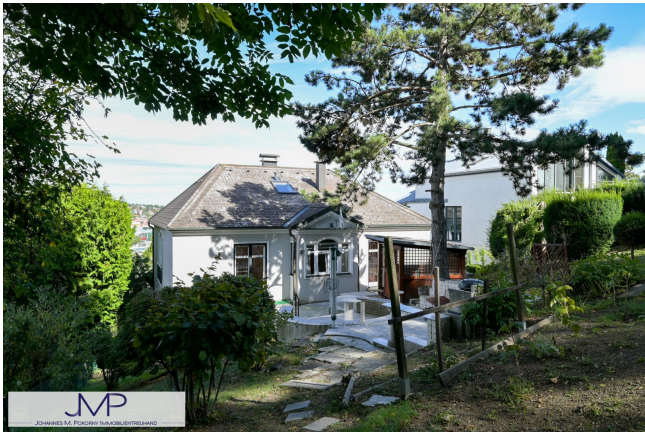
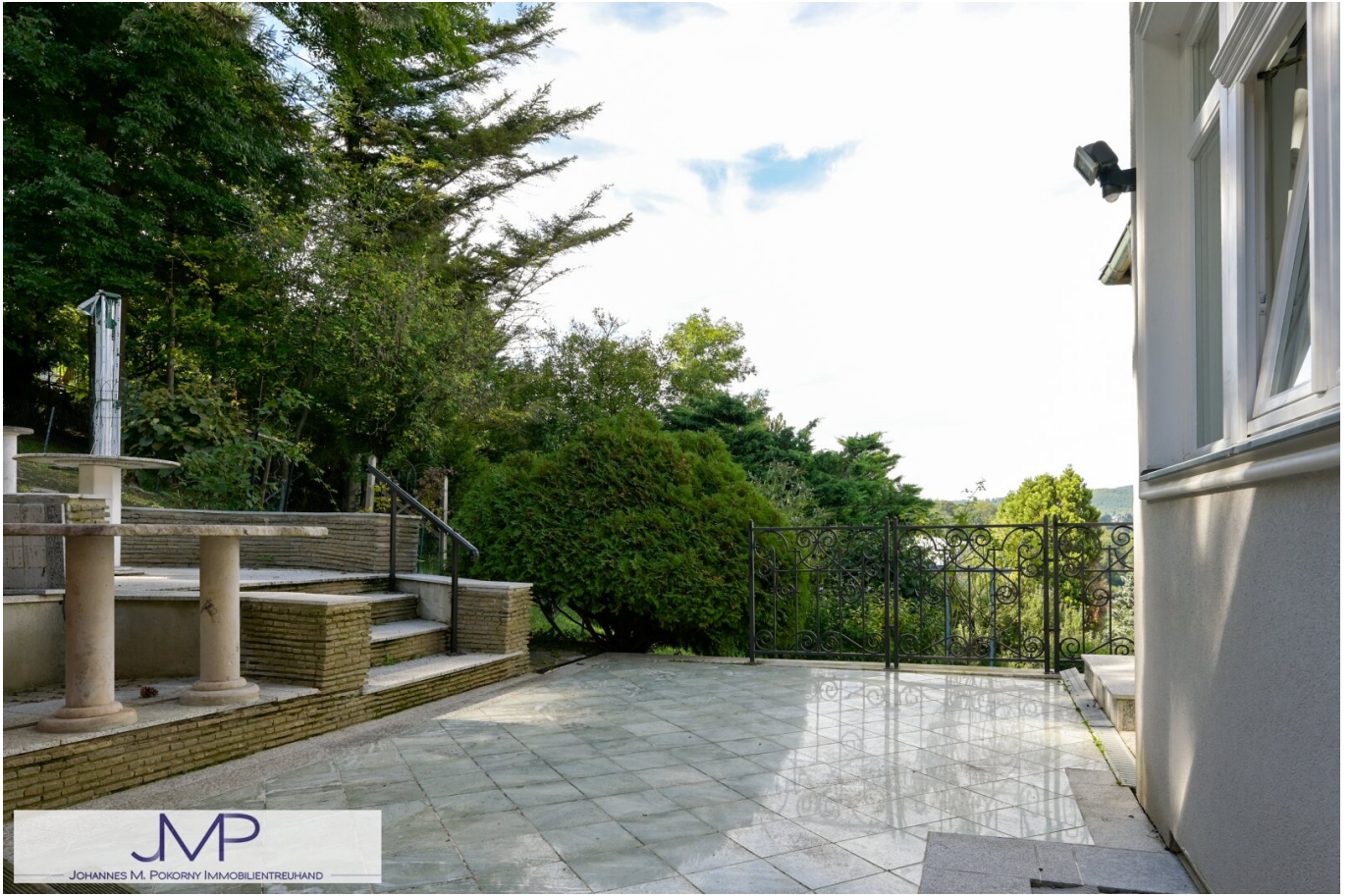
Johannes M. Pokorny Immobilienreuhand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55

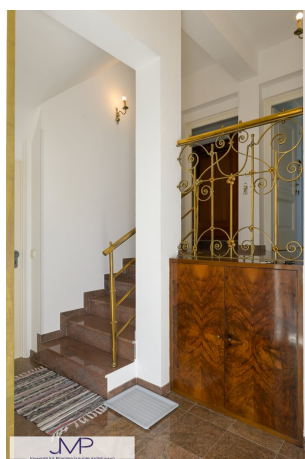




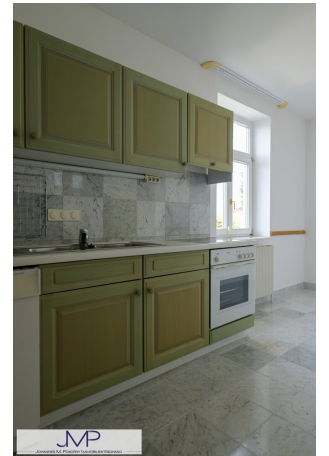




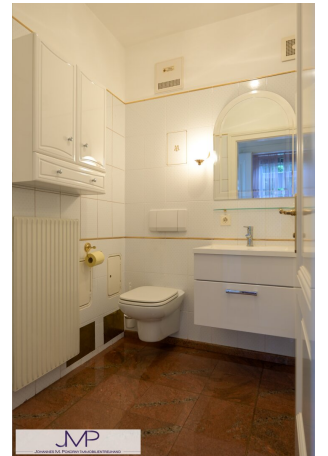






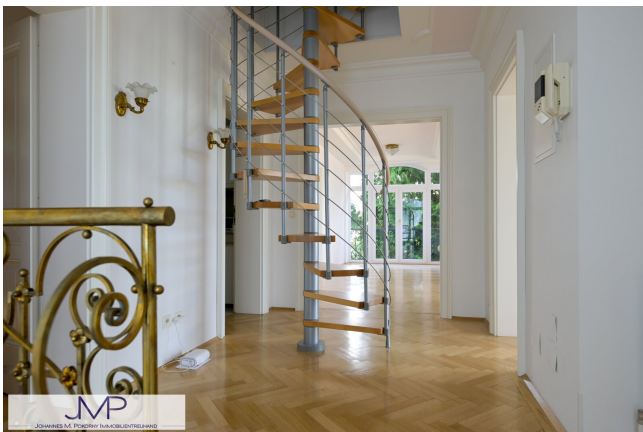






















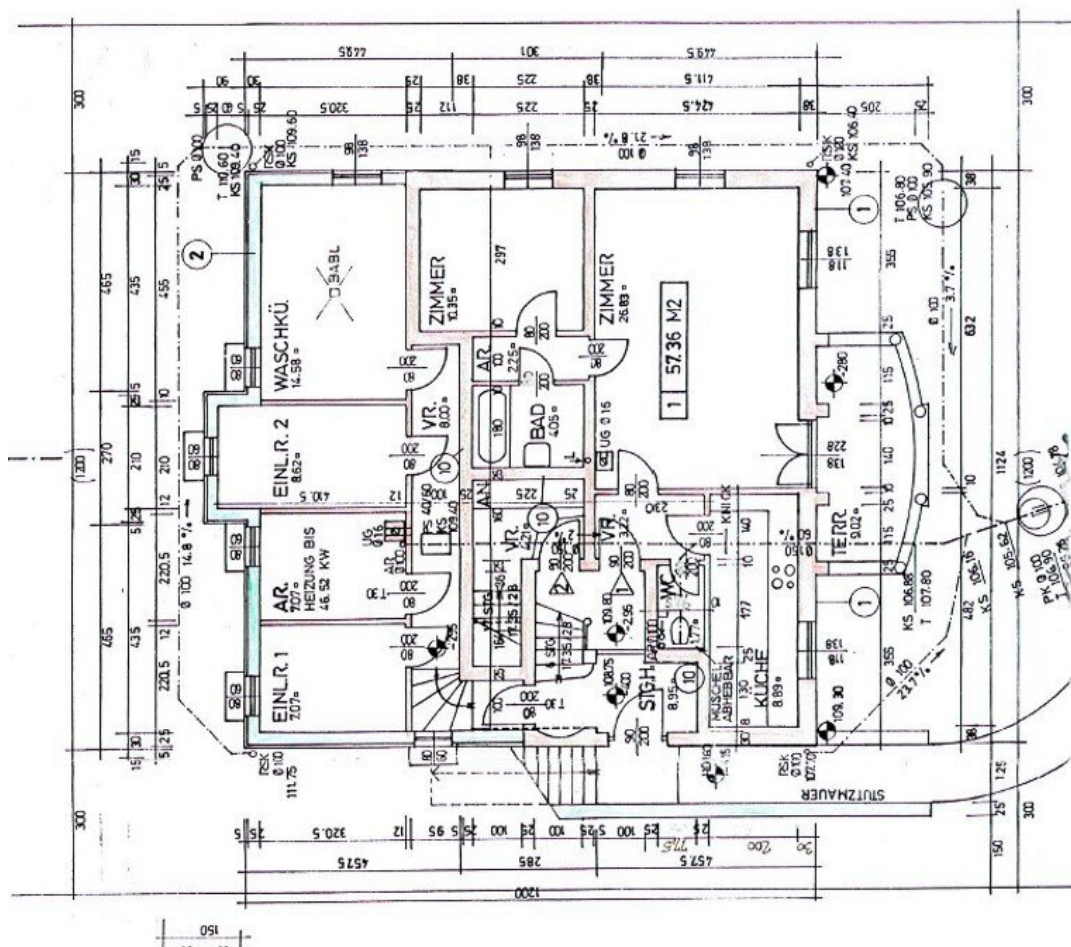




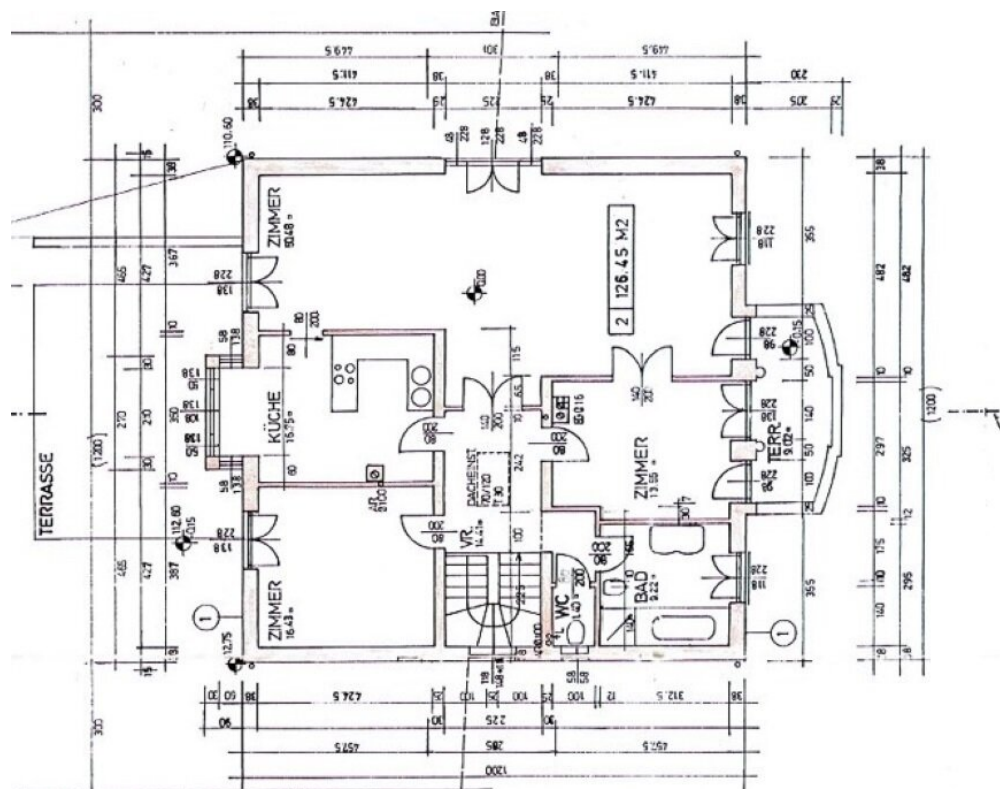




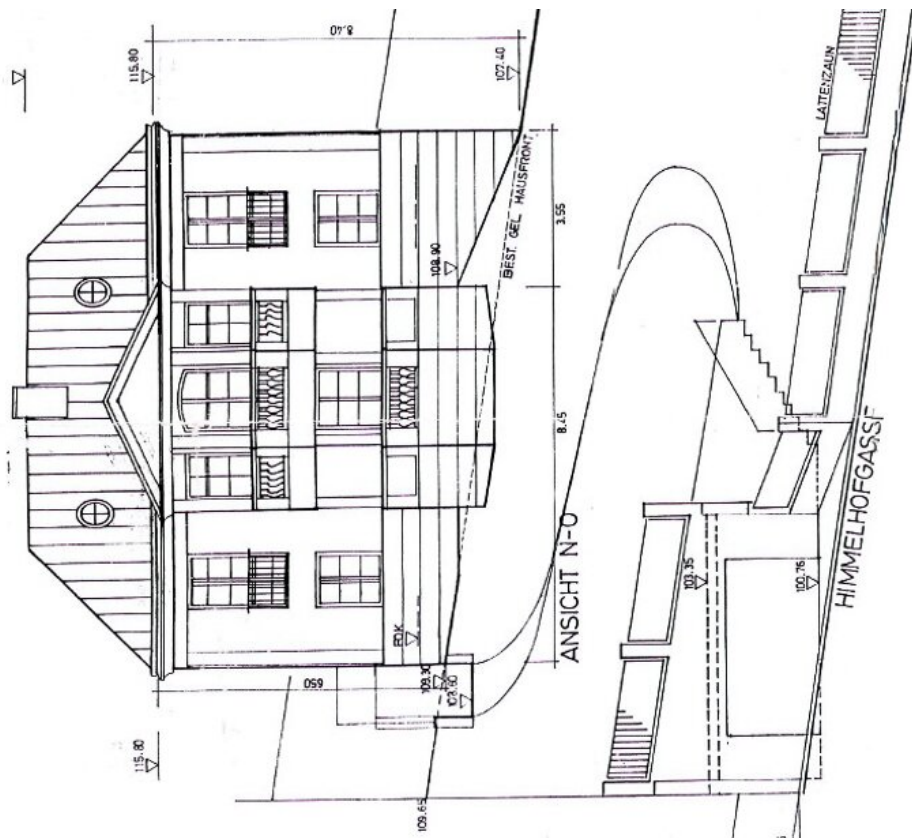








$$\frac{6.50 + 8.40}{2} = 7.45 < 7.50$$





# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Liegenschaft liegt in begehrter Ruhe- und Aussichtslage in der Himmelhofgasse. Zur U4 Station Hütteldorf sind es nur ca. 700 m, bzw. 10 Gehminuten. Auch das Krankenhaus St. Josef und das Schulzentrum der Dominikanerinnen befinden sich in nur 12 Gehminuten Entfernung.

Im nahegelegenen Einkaufszentrum Bergmillergasse finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Aber auch das bekannte Auhofcenter befindet sich nur ca. 7 Fahrminuten Entfernung.

## Objekt:

Die 1995 erbaute Villa bietet 7 Zimmer und eine Wohnnutzfläche von ca. 292,36 m<sup>2</sup>. Durch die geschickte Raumaufteilung und einen zentralen Eingangsbereich kann auch jedes der Hauptgeschoße für sich als Wohneinheit genutzt werden.

## Erdgeschoss:

Der Wohnbereich auf dieser Ebene bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 27m<sup>2</sup> und direkte Ausgang auf die schöne Aussichts-Terrasse. Angrenzend befindet sich eine davon getrennte Einbauküche sowie zwei ruhige Schlafzimmer und ein klassisch gestaltetes Badezimmer.

Der hintere Bereich der Ebene bietet dabei ausreichend Platz für die Lagerung, sowie für die Haustechnik und einen sehr großen Wirtschaftsraum.

## Obergeschoss:

Hier dominiert ein großer Wohn-Essbereich mit ca. 64m<sup>2</sup> und Ausgang auf den einzigartigen Aussichts-Balkon, der einen Blick über das Wiental bis weit in die Stadt hinein bietet. Auch sind hier zwei Schlafzimmer vorhanden, die direkten Zugang zur großen, südseitigen Gartenterrasse haben. Eine geräumige Küche mit Essplatz, sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad mit getrenntem WC runden hier das Angebot ab.

Die großzügige Gartenterrasse selbst besteht aus drei leicht voneinander abgesetzten Ebenen. Ein integrierter Grillplatz mit Blick auf den Garten bietet Raum für Feste mit Familie oder Freunden, oder laue Sommerabende zu zweit zu genießen.

## Dachgeschoss:

Ein zusätzliches Raumangebot für Kinder oder Gäste bietet der großzügige, ca. 50m<sup>2</sup> große Dachgeschoßbereich, der über eine Wendeltreppe erreichbar ist. Auch ist hier ein schönes und neuwertiges Badezimmer vorhanden.

### **Ausstattung:**

Die solide erbaute Villa ist technisch in sehr gutem Zustand!

- Zuletzt wurde 2021 die Heizanlage komplett getauscht!
- Die Garage bietet Platz für zwei PKWs
- Die direkt von der Garage begehbare Liftanlage wurde 2017 errichtet
- Die Böden sind bis auf zwei Zimmer mit hochwertigen Parkettböden ausgelegt
- Nassräume mit hochwertigen Fliesen und Feinsteinzeug
- 4 Badezimmer und 5 WCs
- Balkon- und Terrassengitter feuerverzinkt

----- English -----

### **Location:**

The property is located in a sought-after quiet and scenic area on Himmelhofgasse. The U4 station Hütteldorf is only about 700 m away, or a 10-minute walk. The St. Josef Hospital and the Dominican Sisters School Center are also within just a 12-minute walk.

In the nearby shopping center Bergmillergasse, you will find everything you need for everyday



life. The well-known Auhofcenter is also just about 7 minutes by car away.

### **Property:**

The villa, built in 1995, offers 7 rooms and a usable living space of approximately 292.36 m<sup>2</sup>. The clever room layout and a central entrance area allow each of the main floors to be used as a separate living unit.

### **Ground floor:**

The living area on this level features a spacious living room of approximately 27 m<sup>2</sup> with direct access to the beautiful view terrace. Adjacent to this is a separate fitted kitchen as well as two quiet bedrooms and a traditionally designed bathroom.

The rear area of this level provides ample space for storage, as well as for building technology and a very large utility room.

### **Upper floor:**

Here, a large living-dining area of approximately 64 m<sup>2</sup> dominates, with access to the unique balcony that offers a view over the Wiental and deep into the city. There are also two bedrooms that have direct access to the large southern garden terrace. A spacious kitchen with a dining area, as well as a high-quality equipped bathroom with a separate toilet complete the offer.

The generous garden terrace itself consists of three slightly separated levels. An integrated barbecue area overlooking the garden provides space for celebrations with family or friends, or to enjoy warm summer evenings together.

### **Attic:**

An additional space for children or guests is offered by the spacious attic area of approximately 50 m<sup>2</sup>, which is accessible via a spiral staircase. There is also a beautiful and nearly new bathroom available here.

### **Features:**

The solidly built villa is technically in very good condition!

- The heating system was completely replaced in 2021!

- The garage provides space for two cars
- The lift system, which is directly accessible from the garage, was built in 2017
- The floors are covered with high-quality parquet flooring, except for two rooms
- Wet rooms with high-quality tiles and fine stoneware
- 4 bathrooms and 5 toilets
- Balcony and terrace railings hot-dip galvanized

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <2.500m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <1.500m  
 Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m



Bank <1.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap