

Privates Refugium mit Stil – Villa in idyllischer Grünruhelage des 19. Bezirks



Objektnummer: 1945/96

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,91 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Garten:	331,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,25 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	3.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

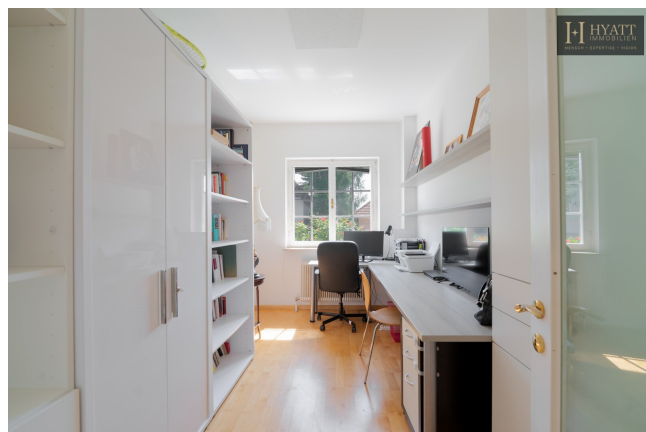
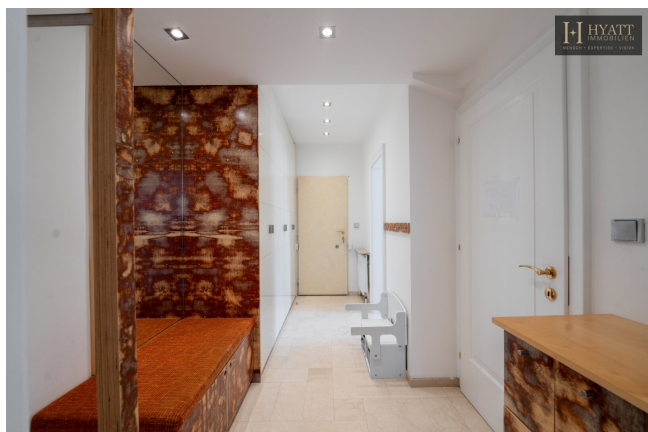


Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

























Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit modernem Wohnkomfort – eingebettet in eine der begehrtesten Lagen Wiens, nur einen Steinwurf von der Bellevuewiese und dem Kaasgraben entfernt.

Auf einem großzügigen Grundstück von über 700 m² bietet das Haus rund ca. 217 m² elegant gestaltete Wohnfläche und ca. 320 m² Nutzfläche, verteilt auf sechs gut proportionierte Zimmer. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Blick in den gepflegten Garten schafft eine besondere Atmosphäre – ideal für Familien wie auch für Paare mit gehobenem Anspruch.

Ein behutsam modernisiertes Gebäude aus dem Jahr 1967, zuletzt generalsaniert im Jahr 2008, präsentiert sich heute in einem exzellenten Zustand. Hochwertige Ausstattungsdetails wie eine vollausgestattete Küche, stilvolle Sanitäreinrichtungen sowie durchdachte Raumaufteilungen lassen keine Wünsche offen.

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage inmitten einer gewachsenen, grünen Wohngegend – ideal für Menschen, die Diskretion und Privatsphäre ebenso schätzen wie eine exzellente urbane Anbindung. Spaziergänge auf der Bellevuewiese oder entspannte Nachmittage in den umliegenden Weinbergen gehören hier zum Alltag.

Besonderheiten auf einen Blick:

- ca. 217 m² Wohnfläche auf einem ca. 718 m² großen Grundstück
- 6 Zimmer, großzügige Wohnküche, hochwertige Sanitärausstattung
- Gepflegter Garten in sonniger Ausrichtung
- Modernisierter Zustand mit Substanz und Charakter
- Absolute Grünruhelage im Herzen des 19. Bezirks
- Nähe zur Natur, dennoch urban angebunden

Modernisierungen:

- Einbau einer Photovoltaikanlage
- Umrüstung auf eine Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser

- Auf Wunsch: Installation eines Smart-Home-Systems
- Separate Luft-Wärmepumpe für die Beheizung des Swimmingpools

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit Sinn für Qualität, Ruhe und stilvolles Wohnen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap