# Charmante Villa mit 5 Zimmern, Ruhelage, schöner Garten nach Süden, Nähe Klinik Hietzing



**Objektnummer: 6969**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 1932 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 151,75 m² |
| **Nutzfläche:** | 224,73 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 271,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 1.150.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises + 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf











































































# Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Privatstraße, in einer ruhigen und idyllischen Lage. Das 637m² lt. Grundbuch große und ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet W I, 7,5m mit offener Bauweise gewidmet. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzt, Altbaumbestände bieten auch im Sommer das eine oder andere schattige Rückzugsplätzchen. Die Villa wurde ursprünglich 1932 erbaut, 1999 im Zuge einer Erweiterung saniert und 2025 innen fast vollständig renoviert. Hervorzuheben sind der ideale Grundriss, der südseitige Garten, die perfekte Positionierung der Villa am Grundstück und der besondere Flair der Liegenschaft.

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als 224m², die reine Wohnfläche mehr als 151m². Geboten werden u. a. 5 entsprechend dem Verwendungszweck dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer mit Dusche, 2 WCs und eine Garage.

Das Erdgeschoss bietet als Highlight den beeindruckenden, mehr als 41m² großen Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Vom Wohnsalon aus erreichen Sie ein weiteres, ca. 18m² großes Zimmer mit Zugang zum voll verglasten Wintergarten, eine Grün- und Ruheoase mit schönem Blick in den Garten. Auf dieser Ebene befinden sich noch die Küche, ein Abstellraum, eine Toilette und den Vorraum mit Zugang zum Obergeschoss.

Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer, wobei der Masterbedroom mit seinen mehr als 25m² auch untertags zum Verweilen einlädt. Das zweitgrößte Zimmer bietet Zugang zur herrlichen Westterrasse, von welcher Sie den Tag bei Abendsonne ausklingen lassen können. Komplettiert wird diese Ebene mit einem weiteren Schlafzimmer oder Homeofficebereich, einem Bad mit Dusche und Toilette sowie dem zentralen Vorraum.

Das Haus ist voll unterkellert und dieser gliedert sich in einen Heiz- und Waschraum, einen Saunabereich mit Duschkabine, eine Werkstatt und einen zentralen Vorraum.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Gasheizung mit Radiatoren, unterstützt durch eine Solaranlage, die Kunststofffenster sind 2-fach verglast, die Garage bietet Platz für 1 PKW und zusätzlich viel Stauraum.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664816 31 70 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap