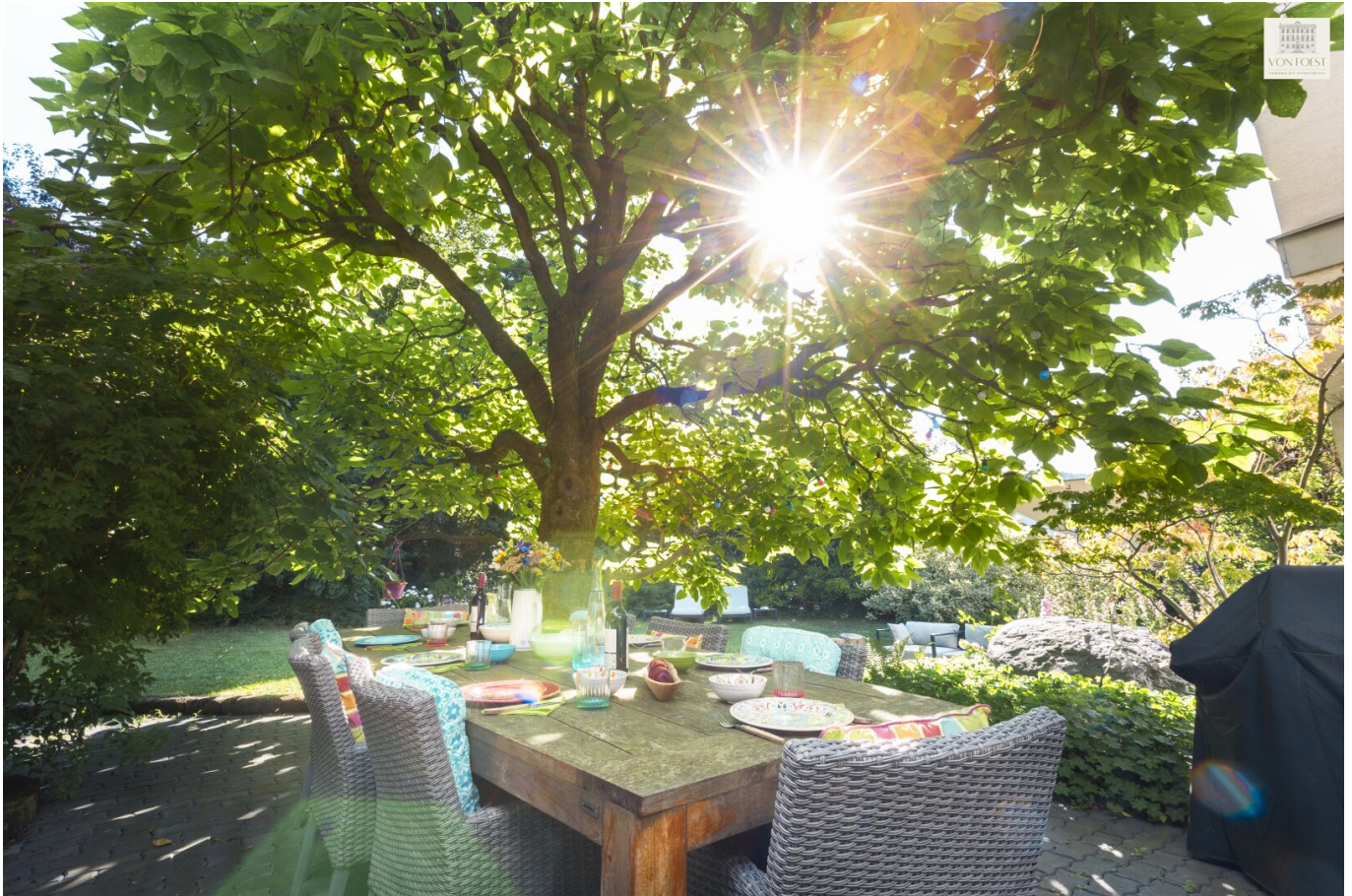


**Architektenvilla umgeben von einem idyllischen  
Gartenjuwel in Ober St. Veit - Wohnen mit Potenzial und  
Raum für Ihre persönliche Vision**



**Objektnummer: 7005/540**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                    |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1130 Wien, Hietzing     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 200,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 300,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 6,50                    |
| <b>Bäder:</b>            | 3                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                       |
| <b>Garten:</b>           | 1.100,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 90,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.220.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619







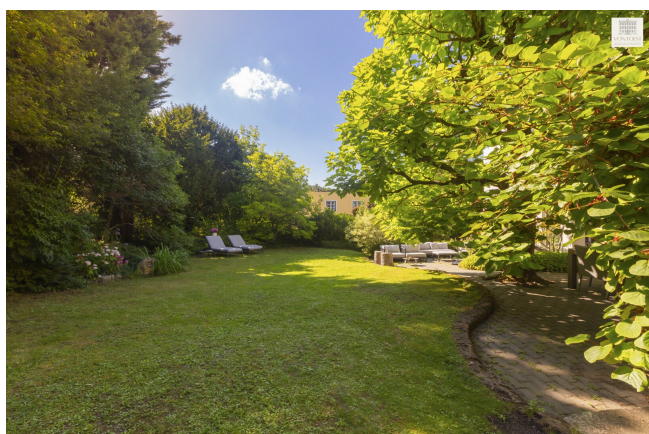




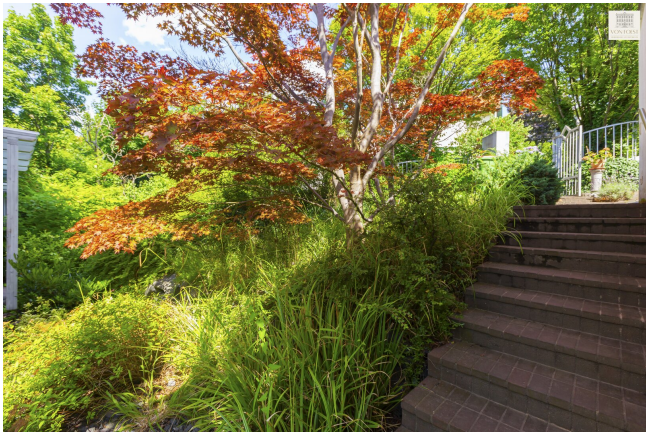














## Objektbeschreibung

### **Architektenvilla umgeben von einem idyllischen Gartenjuwel in Ober St. Veit - Wohnen mit Potenzial und Raum für Ihre persönliche Vision**

In absoluter Premiumlage des 13. Bezirks – mitten im grünen, charmanten Ober St. Veit – verbirgt sich ein ganz besonderes Zuhause: Eine Architektenvilla mit unverwechselbarem Charakter, modernem Raumkonzept und einem traumhaften, ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Garten mit wunderschönem Baumbestand.

### **Eine Villa mit Charme – bereit für das nächste Kapitel**

Die Villa besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung mit rund 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss. Großzügige Fensterflächen holen die Natur ins Haus, während klare Linien und architektonisch ansprechende Raumhöhen ein modernes Wohnkonzept schaffen.

### **Familienparadies**

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich durch großzügige Fensterflächen zur Natur und schafft fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Die beeindruckende Raumhöhe mit Galerie verleiht dem Wohnbereich ein einzigartiges Gefühl von Weite und Offenheit – hier atmet das Zuhause.

Der offen gestaltete Küchenbereich wird zum kommunikativen Mittelpunkt des Familienlebens – ideal für gemeinsames Kochen, gesellige Abende und kostbare Alltagsmomente.

### **Tägliche Energiequelle**

Ein Raum voller Licht und Leben – das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich mit weitläufigen Fensterflächen zum liebevoll gestalteten Garten und fängt das natürliche Tageslicht zu jeder Jahreszeit in seiner schönsten Form ein. Ob beim entspannten Blick ins Grüne, während der erste Morgenkaffee den Tag einläutet, oder bei einem guten Buch in der Nachmittagssonne – dieser Raum ist mehr als nur ein Wohnbereich. Er ist tägliche Inspirationsquelle, Rückzugsort und Kraftspender zugleich – ein Ort, der die Seele berührt und zum Verweilen einlädt.

### **Private Ruheoase**

Das Obergeschoß bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort und beeindruckt mit einem lichtdurchfluteten Galeriebereich, der durch großzügige Fensterfronten einen herrlichen Blick in

den idyllischen Garten eröffnet.

Der Masterbedroom verfügt über eine begehbare Garderobe sowie ein modernes Badezimmer en suite. Zwei weitere Schlafzimmer – ideal als Kinderzimmer – sind jeweils mit einem eigenen Badezimmer ausgestattet und bieten durch ihre Galerieebenen ein besonderes Raumgefühl mit viel Charme.

### **Der Garten – ein grünes Paradies mitten in der Stadt**

Das ca. 1.100 m<sup>2</sup> große Grundstück ist eine grüne Oase: liebevoll eingewachsen, geschützt, ruhig und voller Atmosphäre. Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Sommerabende unter dem idyllischen Baumbestand oder einfach nur der Blick ins Grüne – dieser Garten bietet nicht nur viel Privatsphäre und eine außergewöhnliche Lebensqualität im Grünen, sondern lädt ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Ein solches Grundstück ist in dieser Lage eine absolute Rarität.

Unter dem ausladenden Blätterdach des großen Baumes entfaltet sich ein Lebensraum der besonderen Art – besonders an lauen Sommertagen. Ob ein festlich gedeckter Tisch zum Geburtstagsbrunch, ein Glas Wein im Sonnenuntergang, stille Momente mit einem Buch oder einfach das Verweilen im Augenblick – Vögel zwitschern im Hintergrund, die Natur wird zur Kulisse unvergesslicher Augenblicke. Dieser Garten schenkt Raum für alles, was das Herz erfüllt. Ein Ort, der Erinnerungen wachsen lässt – für Generationen.

### **Wohnen mit Potential**

Bereits jetzt vermittelt die Immobilie ein sehr angenehmes Wohngefühl – gleichzeitig bietet die Liegenschaft mit entsprechender Modernisierung Potenzial zur individuellen Verwirklichung und Wertsteigerung für sich selbst, für Ihre Familie oder für die nächste Generation.

**Entdecken Sie das Video zu dieser einzigartigen Premium-Immobilie auch auf unserer Website:**

[ARCHITEKTENVILLA in OBER ST. VEIT](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap