

**Historische Stadtvilla in Hietzinger Toplage- Ecke  
Jagdschlossgasse RESERVIERT!**



**Objektnummer: 7512/191**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1893
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	389,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	523,31 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	12,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	412,14 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

60.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7











## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumobjekt** – einem beeindruckenden Mehrfamilienhaus im begehrten 13. Bezirk von Wien.

Diese exquisite Immobilie vereint großzügigen Platz mit einer gepflegten Ambiente und bietet Ihnen die ideale Grundlage für ein komfortables Leben in einer der schönsten Städte Europas. Ein Generationsobjekt als Wertanlage!

**Die Stadtvilla wurde im Jahr 1897 erbaut.** Die letzte Generalsanierung und Zubau erfolgte im Jahr 2005.

Etwaige Sanierungen bzw. Adaptierungen (wie Malerarbeiten, Küche, Bad, Nassräume) sind empfehlenswert.

Mit einer Gesamtfläche von 389,47 m<sup>2</sup> erstreckt sich dieses Anwesen über drei Etagen und bietet Ihnen und Ihrer Familie oder Ihren zukünftigen Mietern insgesamt 11 lichtdurchflutete Zimmer. Jedes Zimmer ist einladend gestaltet und wartet darauf, mit persönlichem Stil und Leben gefüllt zu werden.

Die großzügigen Außenbereiche sind ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Drei Terrassen laden dazu ein, den herrlichen Ausblick über die Stadt sowie den grünen Blick in die Umgebung zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden auf Ihrer Terrasse entspannen und den Sonnenuntergang bewundern – hier wird jeder Tag zum Erlebnis.

Ein weiteres Plus ist die Garage sowie die zwei Stellplätze, die Ihnen und Ihren Besuchern das Parken erleichtern. Ob mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof garantiert Ihnen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und darüber hinaus.

Die Lage dieses Mehrfamilienhauses ist nicht nur ruhig, sondern auch ausgesprochen zentral. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie jederzeit bestens versorgt sind.

Das Gebäude ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen, Parkett und Steinboden, die für ein stilvolles Wohnambiente sorgen. Die zentrale Gasheizung, ein Kamin und ein Personenaufzug runden das Angebot ab und garantieren höchsten Wohnkomfort.

**Highlights:**

**1) Souterrain mit 85,17m<sup>2</sup> Wohnfläche mit eigenem Eingangsbereich , bestehend aus 2 Zimmer / Küche / Bad / WC**

**2) Erdgeschoß mit 137,56m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. eine herrliche S/W Terrasse 15,50m<sup>2</sup> sowie ein Wintergarten mit 14,09m<sup>2</sup>**

**3) Obergeschoß mit 116.19m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 SZi / Salon / Wohnzimmer / Küche / Bad+Wc /Traumterrasse 14,09m<sup>2</sup>**

**4) Dachgeschoß ein Kuschelzimmer mit 17.09m<sup>2</sup> zzgl. Südterrasse 14,99m<sup>2</sup>**

**5) Rohdachboden 120,41m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 2,48mt**

**- Pool mit Wellnessbereich und Sauna**

**- Personenaufzug**

**- auch als Investment hervorragend mit 3 WE zzgl. DG Ausbau 126m<sup>2</sup>**

**Aufschließung:**

**Kanal, Wasser, Strom, Gas, Satellitenantenne, Elektrische Einfahrtstor zur Garage**

**Technische Beschreibung:**

**1897 Baubewilligung / 2003 Zubau / Vollwärmeschutz am Zubau / Satteldach / Holzdachstuhl vollverschalt / Holzfenster isolierverglast / Holztüren in Holztürstöcken, Flügeltüren, Gas-Zentralheizung**

**Für dieses Objekt wurde anhand der eingegebenen Daten ein Marktwert von 2.362.000 € ermittelt (6.065 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche).**

**Für Rückfragen steht Ihnen Frau Horvath jederzeit gerne zur Verfügung.**

Exklusive Vermarktung. Es handelt bei der Immobilie um einen Verlassenschaft, Anfragen werden nur mit vollständigen Daten beantwortet.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit, dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus zu erwerben. Hier haben Sie die Möglichkeit, nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine langfristige Investition in Ihre Zukunft zu tätigen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten**

## ***können!***

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap