

**Erstbezug - repräsentative 5 Zimmer Villenetage in bester
Cottage Lage**



Objektnummer: 492

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,37 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



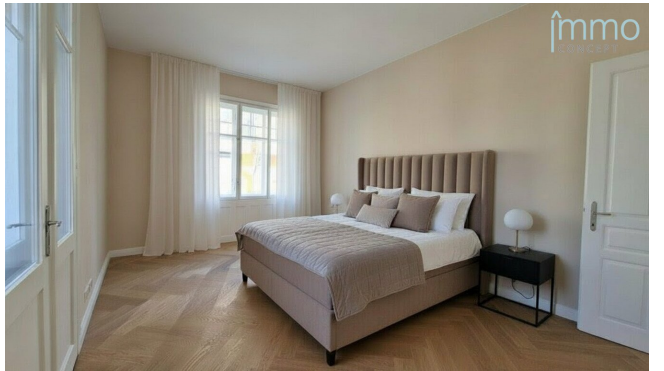
Alfred Peter Bergmann

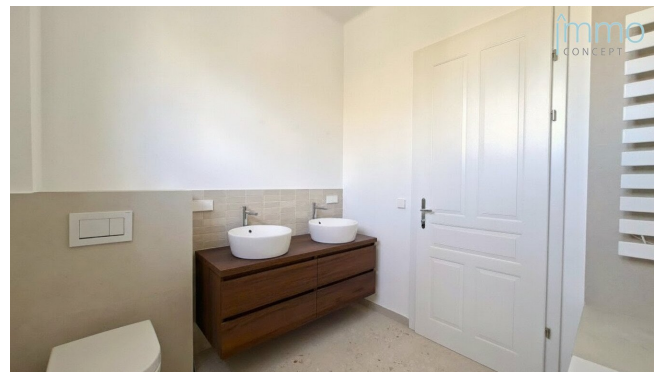
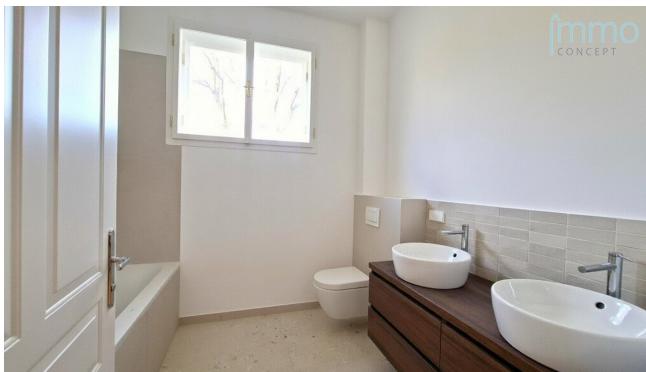
Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immo
CONCEPT















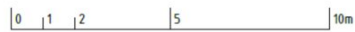
①	Vorraum	17,39m ²
②	Wohnzimmer	56,75m ²
③	Zimmer	13,30m ²
④	Vorraum	1,79m ²
⑤	Waschraum	3,70m ²
⑥	Bad+Wc	6,52m ²
⑦	Zimmer	19,98m ²
⑧	Zimmer	21,43m ²
⑨	Gang	6,29m ²
⑩	Zimmer	20,80m ²
⑪	Bad	3,93m ²
⑫	Wc	1,48m ²

SUMME WNFL 173,37m²

⑭	Balkon	4,10m ²
⑮	Loggia	1,49m ²

Raumhöhe = 3,10m
Raumhöhe mit abg. Decke = 2,90m

1.Obergeschoss



Objektbeschreibung

Nur vom Besten!

Der einmalige Charme Alt Hietzings gilt damals wie heute als Synonym für Stil, Lebensfreude und Authentizität. Dass Tradition und Moderne sich nicht ausschließen, sondern durchaus sehr reizvoll miteinander harmonieren, das ist hohe Kunst und verzaubert Alt und Jung immer wieder aufs Neue im Herzen von Hietzing.

Diese hochklassige 5 Zimmer Villenetage im ersten Obergeschoss bietet auf einer Ebene einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Wir präsentieren großzügigen Wohnkomfort bestehend aus;

- repräsentatives Entrée
- attraktiv, sonniger Wohnraum offen zur Küche ca. 56 m²
- 4 Schlafzimmer in den Größen von ca. 13 bis 21 m²
- Wannenbad mit Toilette
- Duschbad
- Gästetoilette
- geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Balkon sowie Loggia
- Kellerraum

Diese Erstbezug Villenetage vereint exklusiven Altbauflair ausgestattet mit hochwertigen sowie energieeffizienten Materialien;

- Luft-Wärmepumpe mit Boden-Kühlfunktion
- Fussbodenheizung
- Klimaanlage voll ausgestattet

- Sicherheitseingangstüre
- exklusiver Eichen Parkett – Fischgrät
- großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattungen von Villeroy & Boch
- Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen
- Kassetten Innentüren mit ca. 230 cm Durchgangslichte

Der außerordentlich gute Grundriss, die hochwertige Ausstattung und die einmalige Lage machen diese exquisite Villenetage zu Ihrem neuen repräsentativen Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von dieser traumhaften Immobilie.

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

Alfred Bergmann

IMMO CONCEPT OG

0676 362 81 76

sämtliche Bilder mit Inneneinrichtung (ausgenommen Bädereinrichtungen) sind KI generiert und als Einrichtungsbeispiel zu sehen.

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap