Repräsentative Doppelhaushälfte mit Garten und idealer Anbindung



Objektnummer: 8425/169

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	210,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	107,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 178,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,59
Kaufpreis:	1.690.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


Keller
Heizung
Keller
WC
Flur
Flur
Keller
Garage
Gas
www.grundriss.com

VON ALTEN


Terrasse
Wohnzimmer
Küche
WC
WF
Halle
Halle
www.grundriss.com

VON ALTEN



VON ALTEN



VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ historische Doppelhaushälfte (ca. 1908) mit Garten in Hietzing

+ ausgezeichnete Verkehrsanbindung

+ großzügige Wohnfläche von ca. 210 m² verteilt auf 3 Etagen

+ Grundfläche: ca. 313 m2

+ 5 Zimmer + Galeriebereiche

+ zwei Terrassen

+ privater Garten

+ Kellergeschoss

+ Garage im Haus

+ Fischgrät-Parkett

+ modernisierte Hauselektrik

Das Haus

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr **ca. 1908** wird zum Verkauf angeboten.

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 210 m²**, verteilt auf **drei Wohnebenen**, und bietet insgesamt **fünf Zimmer**, ergänzt durch Galeriebereiche, **zwei Terrassen**, einen **privaten Garten** sowie eine **Garage im Haus**. Das Raumangebot ist großzügig und vielseitig nutzbar, ideal für Familien, repräsentatives Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten, laufend instand gehaltenen Zustand und bietet eine solide Basis für individuelle Modernisierungsideen.

Typische Altbaudetails wie **hohe Raumhöhen** und **Fischgrät-Parkett** verleihen dem Haus

eine elegante, zeitlose Atmosphäre. Die komplette Hauselektrik inkl. Leitungen, Steckdosen, Sicherungskasten und Hausanschluss wurde erneuert. Küche und Verfliesung wurden entfernt und der Raum mit verstärkten Stromanschlüssen ausgestattet. Sämtliche Wände (inkl. Keller und Garage) wurden saniert, großteils neue Beleuchtung installiert, Parkettboden und Holzstiege instand gesetzt sowie die Terrasse neu verfugt und gereinigt.

Erdgeschoss

Über den Eingangsbereich gelangt man in den großzügige Wohnbereich, der durch seine weitläufige Gestaltung und den klassischen Altbaucharakter überzeugt.

Die **separat angelegte Küche** bietet direkten Zugang zu einer der **Terrassen**, die den Übergang in den **Garten** ermöglicht. Ein **separates WC** ergänzt diese Ebene. Der Wohnbereich eignet sich hervorragend für repräsentative Anlässe ebenso wie für den täglichen Familienalltag.

Obergeschoss

Über das stilvolle Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Auf dieser Ebene befinden sich **zwei Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Ebenfalls auf dieser Ebene gelegen sind ein **Badezimmer** mit Badewanne sowie ein **separates WC**. Von einem der Zimmer aus ist eine weitere **Terrasse** direkt begehbar, die einen Blick ins Grüne bietet.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum. Hier befinden sich **zwei weitere Zimmer** sowie eine offene **Galerie**, die vielseitig nutzbar ist, etwa als Arbeitsbereich, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnraum.

Ein weiteres **Badezimmer** sowie eine **separate Küche** sind ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht, wodurch sich auch eine teilautarke Nutzung dieses Geschosses anbietet.

Kellergeschoss

Im Kellergeschoss stehen mehrere **Kellerräume**, der **Heizraum** sowie eine **Garage** zur Verfügung.

Die Lage

Das Haus befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing, einem der traditionsreichsten und grünsten Bezirke Wiens. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Villen, viel Grün und einer hohen Wohnqualität.

Die **Infrastruktur ist ausgezeichnet**: Entlang der nahegelegenen **Hietzinger Hauptstraße** sowie im Bereich **Ober St. Veit** stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie eine vielfältige Auswahl an Cafés und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind im nahen Umfeld angesiedelt.

Das **Freizeit- und Erholungsangebot** ist äußerst vielfältig. Der **Schlosspark Schönbrunn**, der **Lainzer Tiergarten** sowie der **Wienfluss-Rad- und Spazierweg** bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und Spaziergänge im Grünen. Darüber hinaus befinden sich kulturelle Einrichtungen, Museen und Freizeitangebote in gut erreichbarer Nähe.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
    - Unter Sankt Veit: ca. 130 m (U4)
- **Straßenbahn-Haltestellen:**
    - Unter St. Veit, Hummelgasse: ca. 750 m (Linie 10)
    - Zehetnergasse: ca. 600 m (Linie 49, 52)
- **Bushaltestelle:**

- Preindlgasse: ca. 850 m (Line 53A, 54A, 54B)

- Zehetnergasse: ca. 600 m (Linie 47A)

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap