

**Exklusive Villa mit 2 Wohneinheiten und 1350m<sup>2</sup>  
Eigengrund in Hietzinger Toplage!**



**Objektnummer: 7512/197**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	274,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	319,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.152,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.392.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.478,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,00 €
<b>Heizkosten:</b>	232,00 €
<b>USt.:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

86.112,00 € inkl. 20% USt.

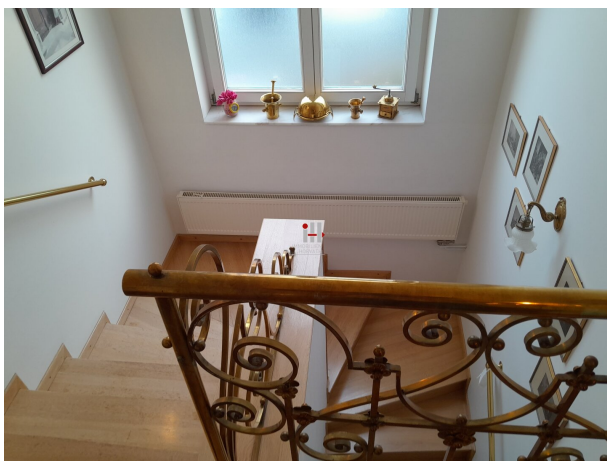
## Ihr Ansprechpartner

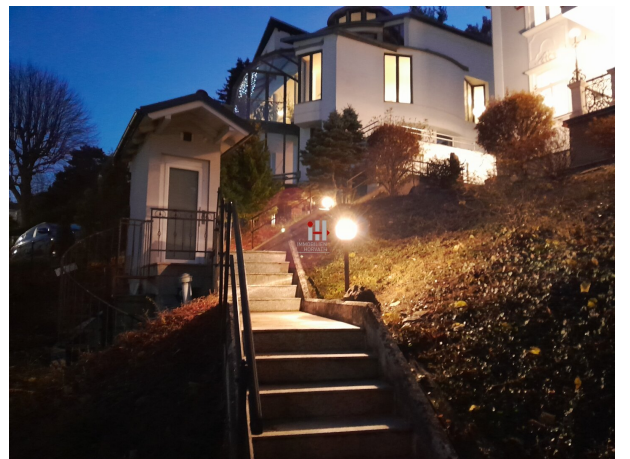














## Objektbeschreibung

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem exquisiten Haus im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk.***

***Diese neuwertige Immobilie bietet Ihnen auf großzügigen 274,53 m<sup>2</sup> Fläche alles, was das Herz begehrt. Der Kaufpreis von 2.392.000,00 € spiegelt die Qualität und die zahlreichen Annehmlichkeiten wider, die Ihnen hier geboten werden.***

Mit insgesamt 7 Zimmern erstreckt sich Ihr neues Domizil über drei Etagen und bietet damit ausreichend Platz für Familien, Generationen oder auch als Investitionsobjekt. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder als komfortable Zweifamilienwohnung.

Der Garten, umgeben von einer grünen Oase, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die Sonne auf einem der zwei Balkone oder auf den beiden Terrassen, während Sie den herrlichen Ausblick auf die Berge, die Stadt und die umliegende Natur bewundern. Hier finden Sie den perfekten Ort, um die Seele baumeln zu lassen und die Hektik des Alltags hinter sich zu lassen.

Die hochwertige Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen den Wohnräumen eine elegante Note. Die moderne Einbauküche ist ideal für kulinarische Experimente und gesellige Abende. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während der Personenaufzug den Zugang zu allen Etagen erleichtert.

Mit insgesamt 5 WCs und 4 Bädern 2 Küchen outdoor Sommerküche sind Sie bestens ausgestattet, um den Bedürfnissen Ihrer Familie oder Ihrer Gäste gerecht zu werden.

Die Lage spricht für sich: In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien. Alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen, ist nur einen Katzensprung entfernt.

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Zweifamilienhaus in einer der besten Lagen Wiens zu erwerben. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie! Ihr Traumhaus in Wien wartet auf Sie!

Für dieses Objekt wurde anhand der eingegebenen Daten ein **Marktwert von 2.392.000 €** ermittelt (8.713 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche).

**Nutzen Sie die Chancen bis zum 30.06.2026 € 11.500.- bei der Eintragung ins Grundbuch zu ersparen!!!**

Für Rückfragen oder Besichtigungswünsche steht Ihnen Frau Horvath BA jederzeit gerne zur Verfügung.

M: office@immobilienhorvath.at T: office@immobilienhorvath.at Web: immobilienhorvath.at

Wir freuen uns auf Sie!!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap