

## **Exklusive Traumvilla im 13. Bezirk – Wien Hietzing**



**Objektnummer: 1609/46989**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	2.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

86.040,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



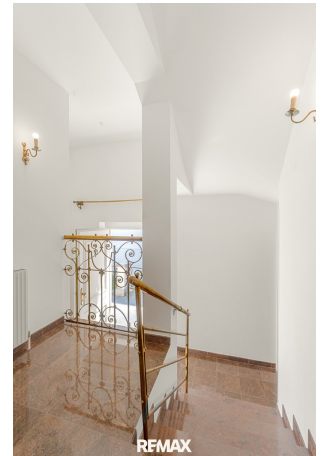
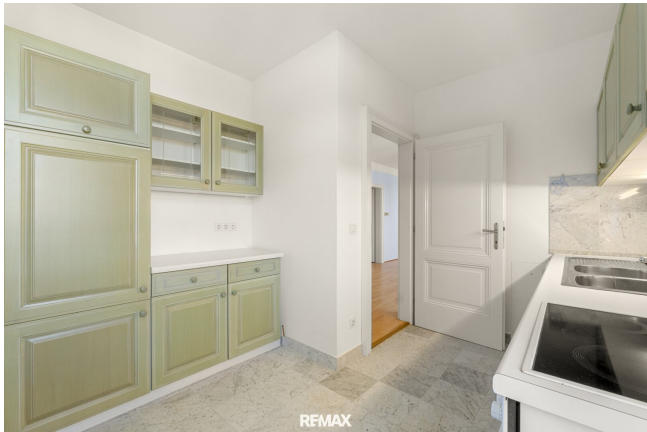
**Elisabeth Wacker-Junasek**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

T +6642306111

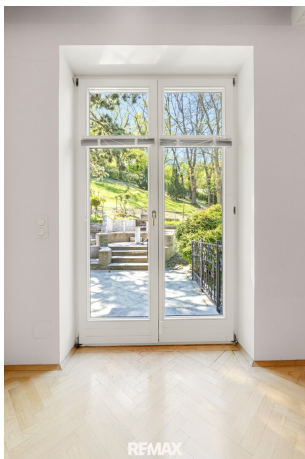














REMAX



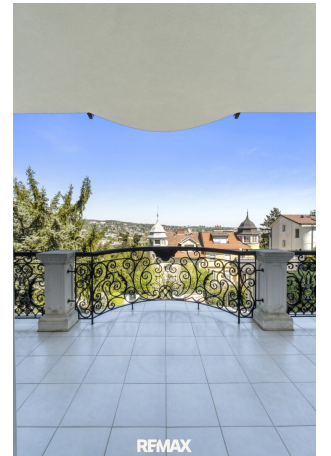
REMAX



REMAX





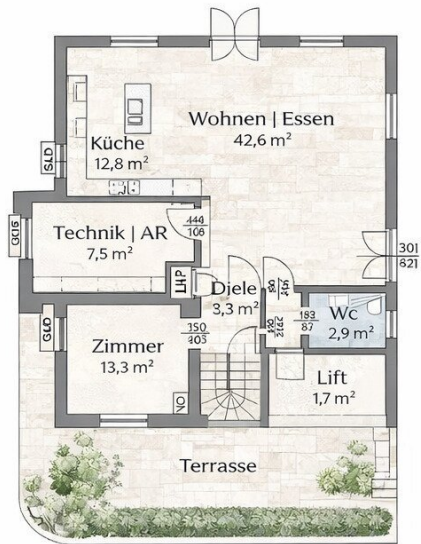






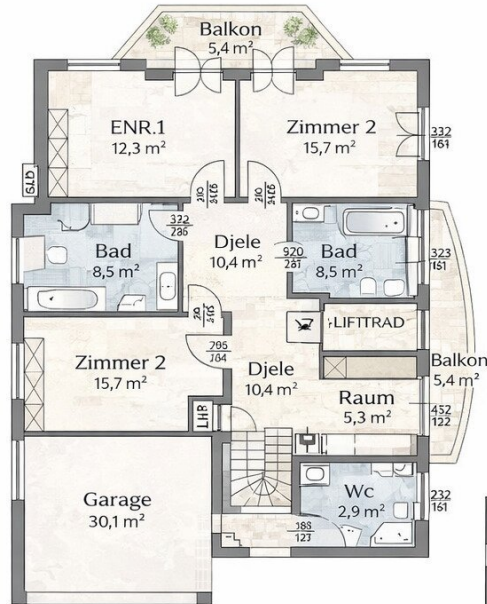


### Erdgeschoss



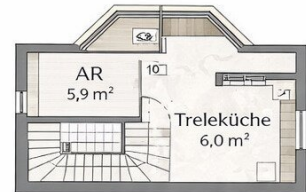
Garten

### Obergeschoss



REMAX

### Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

## Exklusive Traumvilla im 13. Bezirk – Wien Hietzing

In begehrter Lage des noblen 13. Bezirks erwartet Sie eine außergewöhnliche Traumvilla mit beeindruckendem Fernblick und höchstem Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie besticht durch edelste Materialien wie Marmor, Granit und hochwertige Parkettböden sowie durch großzügige, lichtdurchflutete Flächen, die ein unvergleichliches Wohngefühl vermitteln. Die Villa bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – auch als zwei separate Wohneinheiten realisierbar.

### Highlights im Überblick:

- Exklusive Lage im 13. Bezirk (Hietzing)
- Traumhafter Fernblick
- Hochwertige Ausstattung (Marmor, Granit, Parkettboden)
- Großzügige Wohnflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Garage und Lift vorhanden
- Absolute Privatsphäre

Diese besondere Immobilie vereint Luxus, Ruhe und Raum zur Entfaltung – ein echtes Juwel für anspruchsvolle Käufer.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Präsentation stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Ich freue mich darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

### 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