Einzigartiges Anwesen in Hietzing! Luxuriöses Wohnen auf märchenhaftem Grundstück!



Objektnummer: 6416

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	428,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	900,00 m²
Keller:	17,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 72,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien





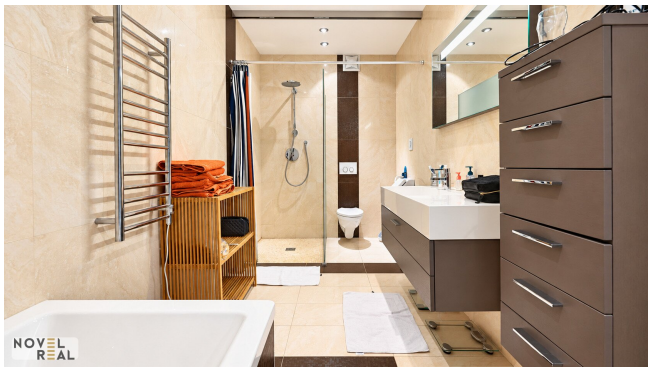














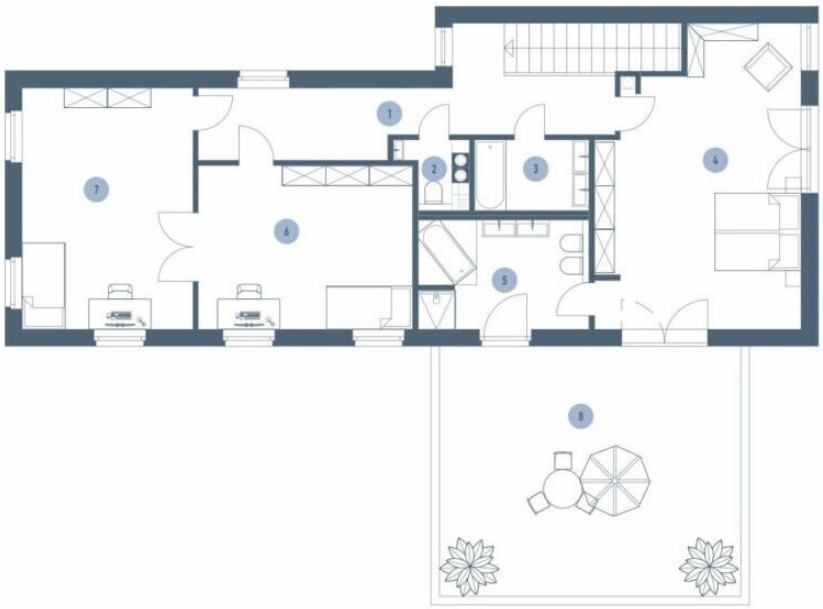


Erdgeschoss

1	Wohnen	43 m²
2	Essenraum	18 m²
3	Küche	17 m²
4	Essezimmer	54 m²
5	Vorraum	2 m²
6	WC	2 m²
7	AR	3 m²
8	Terrasse	37 m²
9	Terrasse	24 m²

NOVEL REAL

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern. Laut den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße sind maßgebend. Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



Obergeschoss

1	Gang	13 m²
2	WC	1 m²
3	Bad	5 m²
4	Schlafen	32 m²
5	Bad	10 m²
6	Schlafen	19 m²
7	Schlafen	22 m²
8	Terrasse	45 m²

NOVEL REAL

Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Angebots und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar + Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Putzarien nach Erfordernis. Unverbindliche Planskizze, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.



Untergeschoss

1	Vorraum	11 m²
2	Wohnküche	30 m²
3	Zimmer	20 m²
4	Zimmer	32 m²
5	Schrankraum	5 m²
6	Bad/WC	6 m²
7	WC/Bad	5 m²
8	Garderobe	12 m²
9	WC	1 m²
10	Zimmer	13 m²
11	Waschküche	8 m²
12	Heizraum	6 m²
13	Garderobe	6 m²
14	Garderobe	15 m²
15	Keller	17 m²

NOVEL REAL

Einrichtungen sind [illegible] dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen [illegible] sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar + Naturmasse erforderlich. Zusätzliche abgehängte Decken und Putzarbeiten nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 428m², sondern auch eine ideale Lage in der beliebten Stadt Wien. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand in ruhiger Lage und ist bereit, von Ihnen und Ihrer Familie bezogen zu werden. Zusätzlich gibt es ein schönes Gästeapartment mit ca 100m2.

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt € 3.750.000,- und bietet Ihnen 10 geräumige Zimmer, die genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Vorstellungen von Wohnen und Leben zu verwirklichen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Egal ob Sie auf der Terrasse entspannen oder im Garten die Sonne genießen möchten - der Ausblick wird Sie begeistern.

Das Haus verfügt über hochwertige Ausstattungsmerkmale, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben werden. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt und verleihen den Räumen ein gemütliches Ambiente. Die Solarenergie sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. An kalten Abenden können Sie es sich vor dem Kamin gemütlich machen und die behagliche Atmosphäre genießen.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu genießen. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zum Südbalkon oder zur -terrasse, wo Sie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen können.

Das Haus verfügt außerdem über 4 Bäder und 4 separate WCs, die für ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner sorgen. Zudem gibt es 2 Garagen und 2 Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal - sowohl der Bus als auch die Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Richtungen der Stadt. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apothekern über Kindergärten und Schulen bis hin zu Supermärkten. Auch die renommierte Universität Wien ist in der Nähe und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich weiterzubilden.

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, die eine ruhige und grüne Umgebung in Kombination mit einer zentralen Lage suchen. Viele Ausflugsziele bieten alle Möglichkeiten, um in der Freizeit abzuschalten, Sport zu betreiben und Spaß zu haben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Raumaufteilung

EG mit großzügigen ca 187m2

- Eingangshalle mit schönen Granitboden
- Zimmer/ auch als Büro nutzbar
- Bad
- Toilette
- praktischen Technikraum
- Keller

Mittelgeschoß mit geräumigen 137 m2

- Großzügiger Wohn-Salon mit offenem Kamin
- Offene Küche und Essbereich für die ganze Familie
- Großer Speise-Salon mit Blick ins Grüne
- Toilette

OG mit 102 m2

- Masterbedroom zum Wohlfühlen
- Bad mit Dusche, Badewanne, Toilette

- Terrasse mit Grünblick
- 2 Kinderzimmer/ Arbeitszimmer
- Separates Badezimmer
- Extra Toilette

Gästeapartment mit Gartenzugang mit ca komfortablen 100 m2:

- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Schrankraum
- Badezimmer

Moderne Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Elektrische Jalousien in allen Räumen
- Wirtschaftsraum, Stauraum

- Alarmanlage
- Klimaanlage in Küche und Schlafzimmern (auch per App steuerbar)
- Photovoltaikanlage mit 52 Modulen / 21,5 kW
- Wärmepumpe
- Außendusche
- Rolladen
- Garage für 2 Stellplätze

Das Objekt befindet sich in einer ruhig gelegenen Gasse nächst Lainzer Tiergarten, Hörndlwald und Friedhof Ober-St. Veit. Es handelt sich um eine der schönsten Wohngegenden des 13. Bezirkes und die Umgebung bietet viele Ausflugsziele im Grünen. Die Infrastruktur und Nahversorger wie Supermarkt, Apotheke, Kindergarten, Ärzte, das Krankenhaus Hietzing sind in unmittelbarer Nähe.

Als Naherholungsgebiete dienen der Lainzer Tiergarten, die Hermes Villa, oder dem Hörndlwald.

Der Autobus Linie 54 sowie die Straßenbahn-Linie 62 und die S-Bahn 80 befinden sich in kurzer Distanz und gut zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie bei einer Besichtigung von dieser schönen Gelegenheit– wir beraten Sie gerne!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap