

**Luxusvilla mit Pool in Hietzing | Exklusives
Bieterverfahren bis 30.06.2026 | ab € 1,55 Mio.!**



Objektnummer: 4356/480

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	153,00 m ²
Heizwärmebedarf:	37,72 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

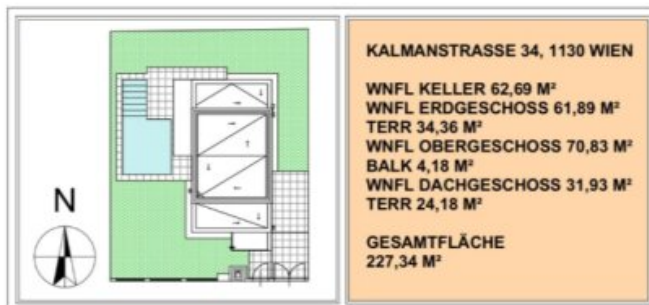
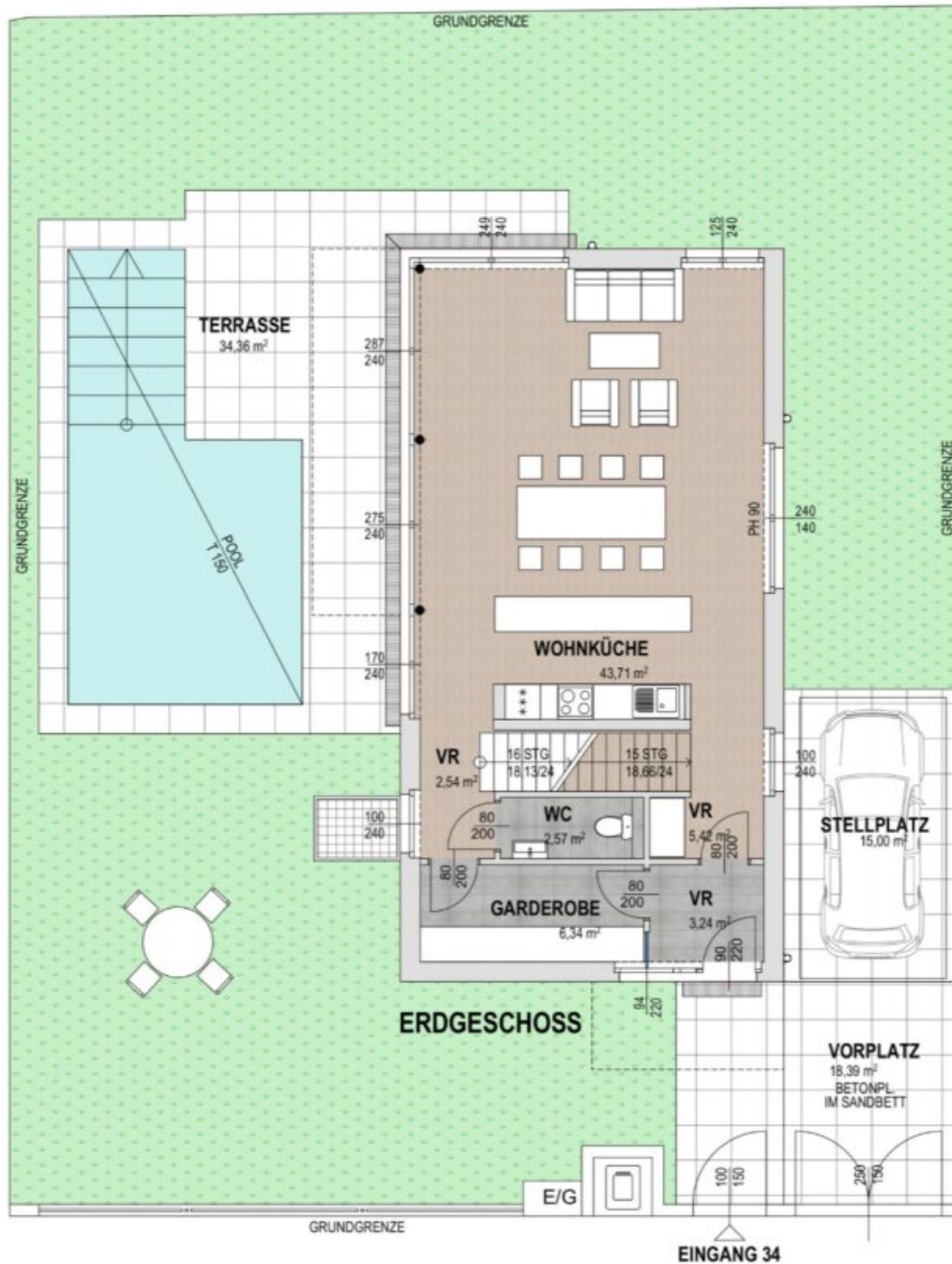


Mag. Iman Fahmy Ali

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

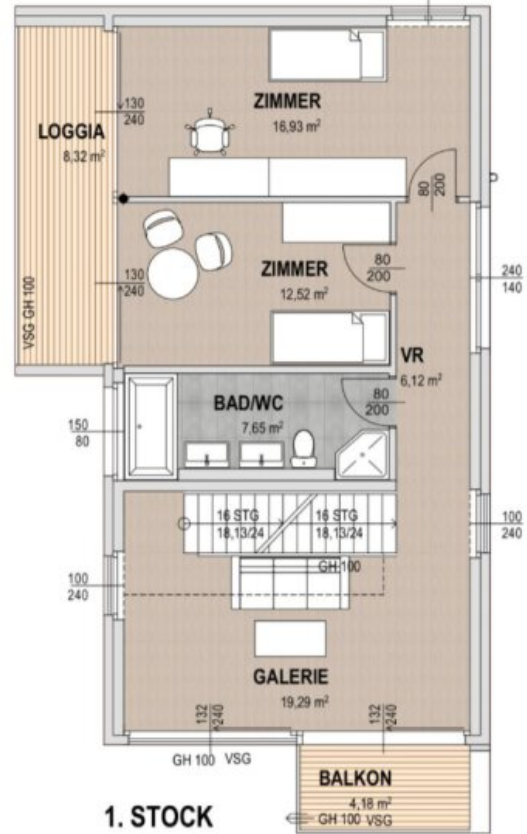
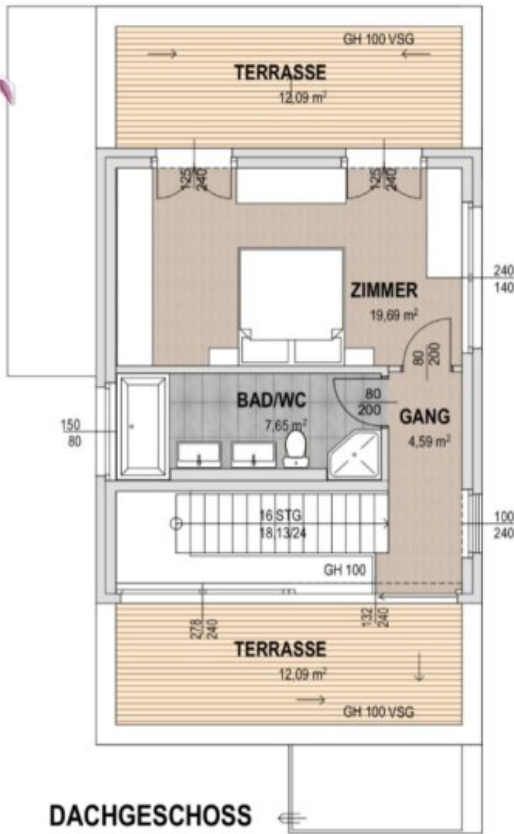






KALMANSTRASSE 34

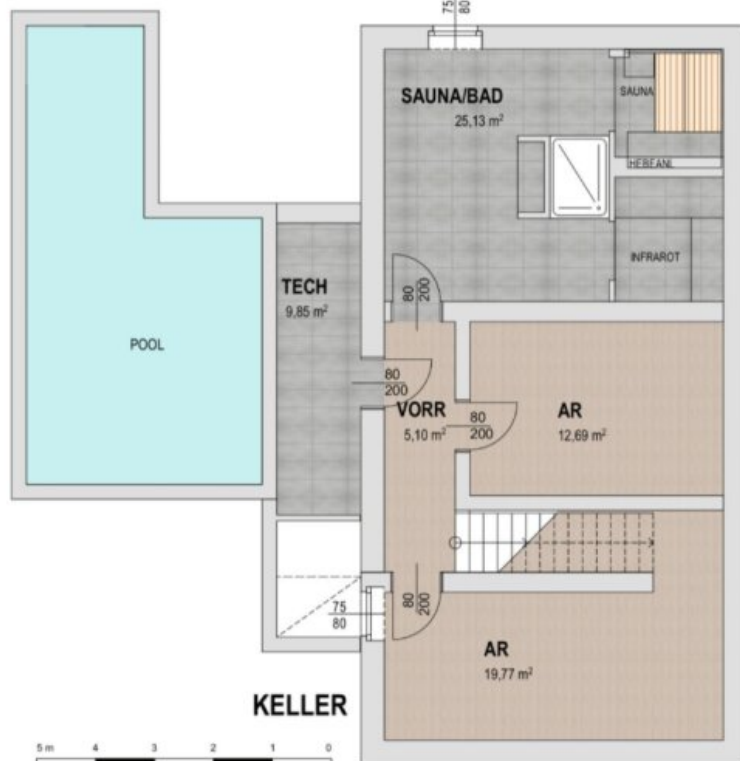




KALMANSTRASSE 34, 1130 WIEN

- WNFL KELLER 62,69 M²
- WNFL ERDGESCHOSS 61,89 M²
- TERR 34,36 M²
- WNFL OBERGESCHOSS 70,83 M²
- BALK 4,18 M²
- WNFL DACHGESCHOSS 31,93 M²
- TERR 24,18 M²

GESAMTFLÄCHE
227,34 M²



Objektbeschreibung

Diese moderne Luxusvilla in begehrter Lage des 13. Bezirks vereint zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und exklusiven Wohnkomfort auf mehreren Ebenen.

Die Immobilie bietet ca. 165 m² Wohnfläche, lichtdurchflutete Räume, großzügige Fensterflächen, elegante Parkettböden sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit moderner Designküche.

Highlights der Villa:

- Swimmingpool
- Großzügige Terrasse & Garten
- Hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Vollunterkellert
- Moderne Badezimmer
- Mehrere Außenflächen
- 2 Stellplätze

Die ruhige und gleichzeitig hervorragend angebundene Lage nahe dem Lainzer Tiergarten macht diese Immobilie ideal für Familien sowie anspruchsvolle Eigennutzer.

EXKLUSIVES BIETERVERFAHREN BIS 30.06.2026

Startpreis ab € 1.550.000

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Besichtigungen ausschließlich nach Terminvereinbarung. Für weitere Informationen sowie Besichtigungstermine kontaktieren Sie bitte Frau Mag. Ali

unter [+43 660 997 1899](tel:+436609971899).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap