Historische Villa mit Garten – begehrte Ruhelage in Unter St. Veit



Objektnummer: 5412

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Gesamtfläche:	587,50 m²
Terrassen:	1
Garten:	291,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 277,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,34
Kaufpreis:	2.360.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Anic

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41 1012


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA


AI MODIFIED
LANDAA

Objektbeschreibung

Eine Villa mit Geschichte, Großzügigkeit und Raum für neue Vorstellungen.

Inmitten der charakteristischen Villenlandschaft von Unter St. Veit präsentiert sich diese historische Liegenschaft aus dem Jahr 1902 als außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern ein Haus mit Persönlichkeit und langfristigem Potenzial.

Auf einem rund 586 m² großen Eigengrund bietet die Villa etwa 280 m² Wohnfläche sowie einen großzügigen Garten von rund 291 m². Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Qualität klassischer Altbausubstanz spürbar: großzügige Räume, hohe Decken, viel Tageslicht und eine Atmosphäre, die modernen Neubauten nur selten gelingt. Besonders eindrucksvoll ist das Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von rund 3,43 Metern.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet aufgrund seiner bestehenden Raumstruktur zahlreiche Möglichkeiten. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Immobilie mit mehreren voneinander getrennten Bereichen – die vorhandene Aufteilung schafft außergewöhnlich viel Flexibilität.

Ein besonderes Highlight bildet die verglaste Veranda im Obergeschoss. Gemeinsam mit der rund 10,8 m² großen Terrasse entstehen hier attraktive Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und schöne Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, für Familie und Gäste oder zur individuellen Gestaltung. Gerade in Kombination mit der großzügigen Wohnfläche entsteht hier jene private Wohnqualität, die innerhalb Wiens zunehmend selten geworden ist.

Die Villa befindet sich in einem gepflegten Bestandszustand und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, durch behutsame Modernisierung ein individuelles Wohnkonzept auf hohem Niveau zu verwirklichen. Die historische Architektur liefert dabei die ideale Grundlage, um klassische Wiener Villensubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden.

Eine Liegenschaft für Menschen, die Raum, Charakter und eine außergewöhnliche Adresse suchen – und die das Potenzial eines historischen Hauses zu schätzen wissen.

Selbstverständlich liegen uns die Pläne vor. Diese stellen wir Interessenten bei näherem Interesse und auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Gerne steht Ihnen Herr Anic bei Fragen oder einem zeitnahen Besichtigungswunsch unter +43 664 391 2827 zur Verfügung!

Für weitere einzigartige und besondere Immobilien besuchen Sie uns auf http://landaa.at

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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 <1.500m
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