Gartenmaisonette mit Altbauflair | 87 m² + 74 m² Garten + 16 m² überdachte Terrasse & Wintergarten | 1130 Wien



Objektnummer: 1623/105

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1918
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,00 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,94 kWh / m² * a
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	171,89 €
USt.:	34,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Klein

SFP Invest GmbH
Neustift bei Schlaining 70

7433 Neustift bei Sch

T +436649688202

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

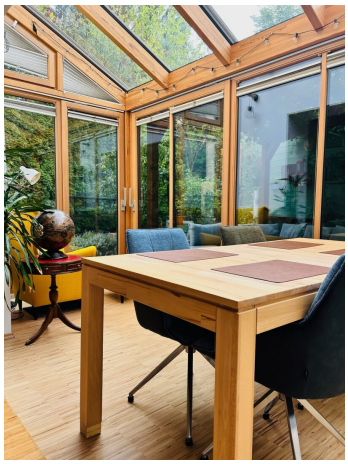




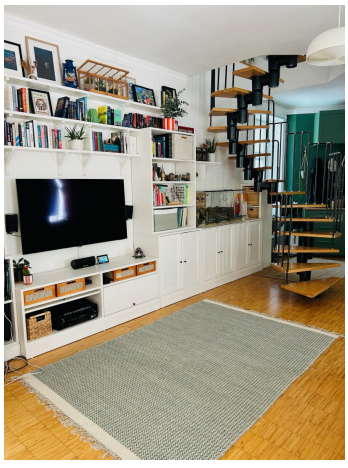












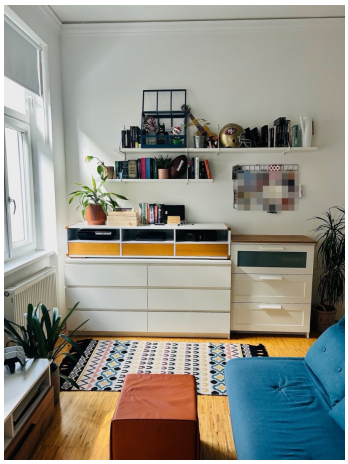


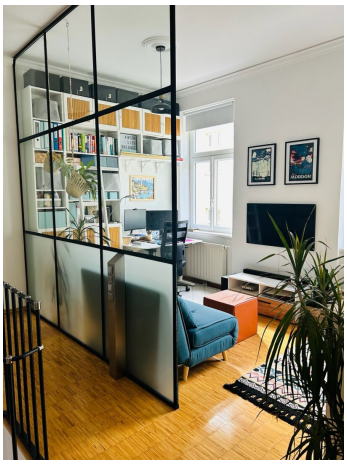




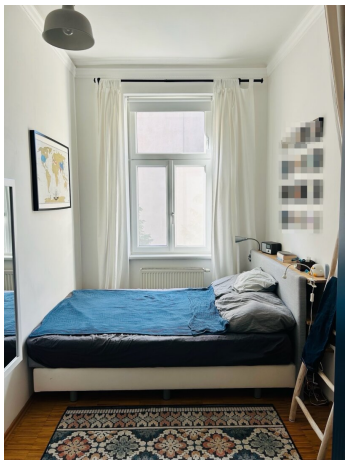


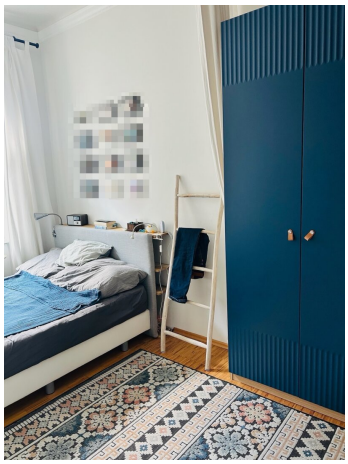






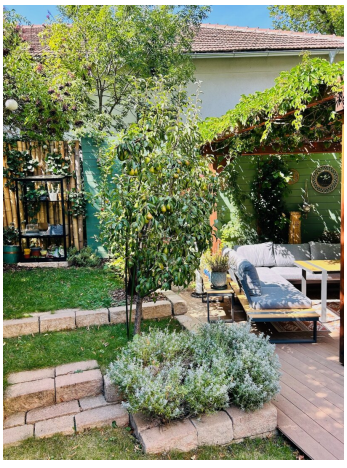


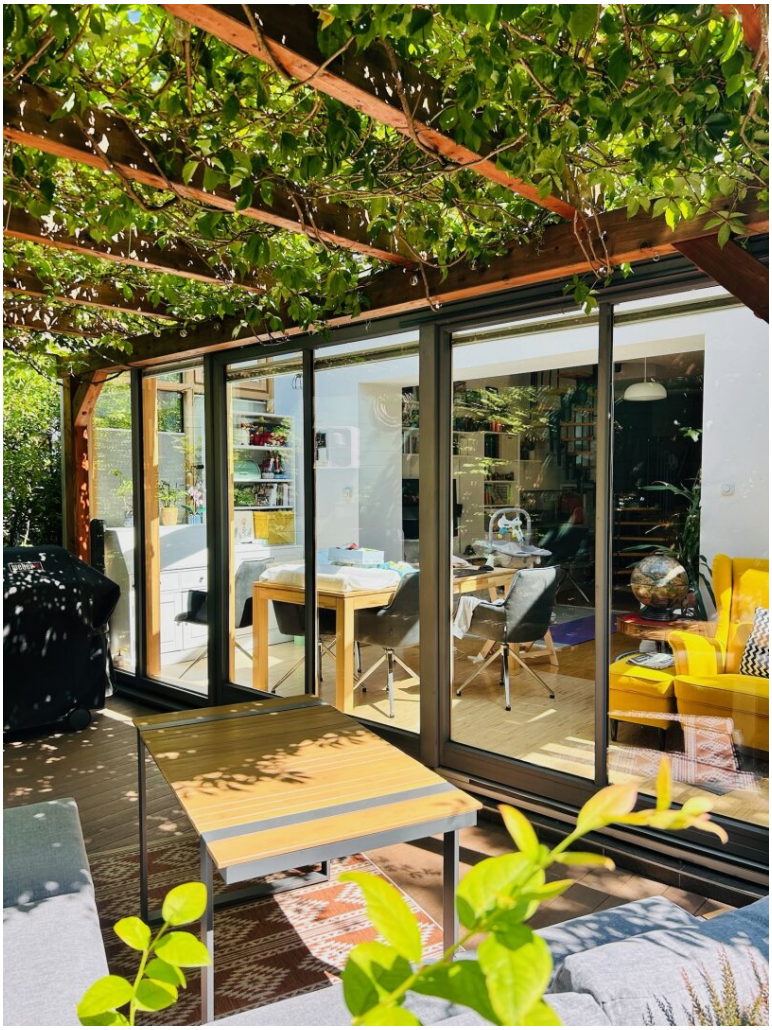


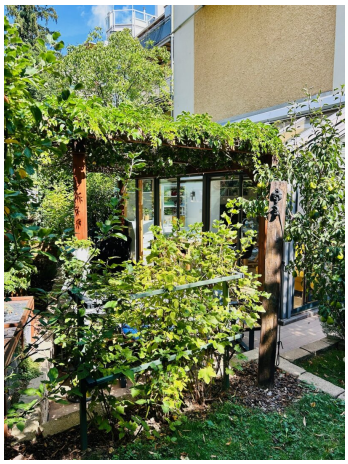


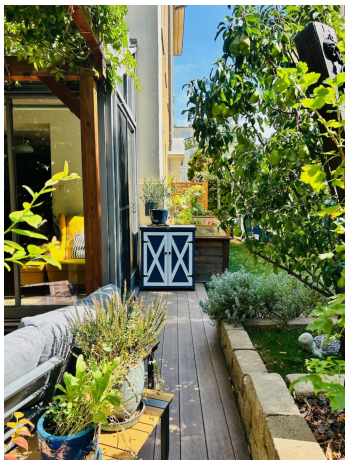


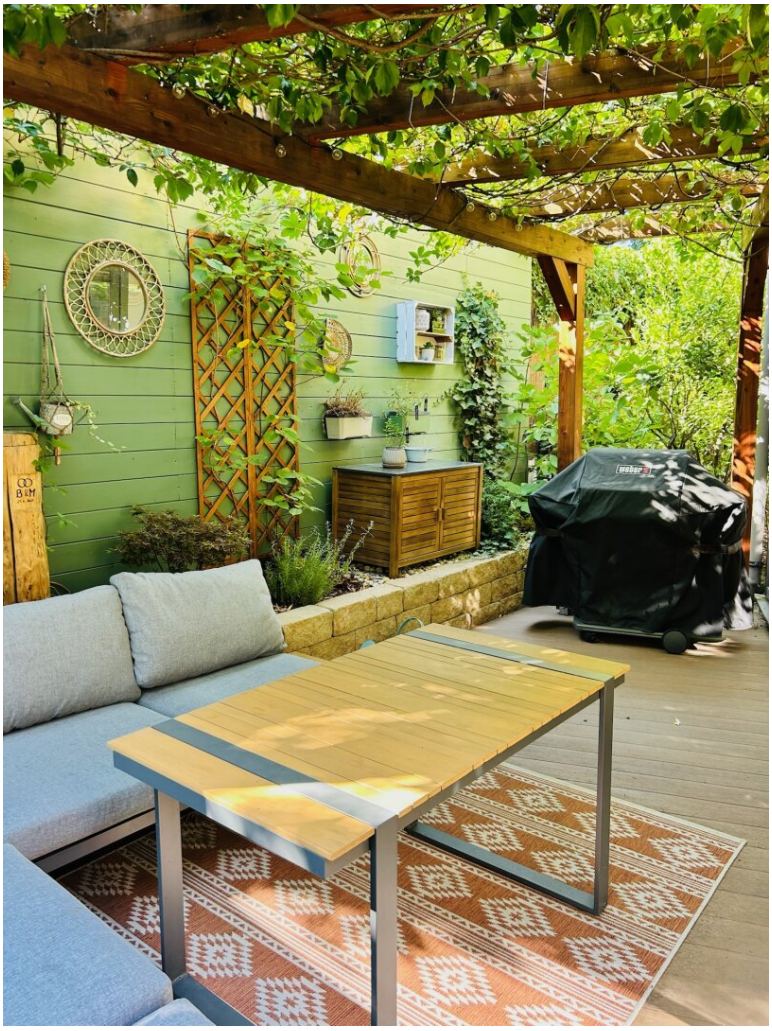












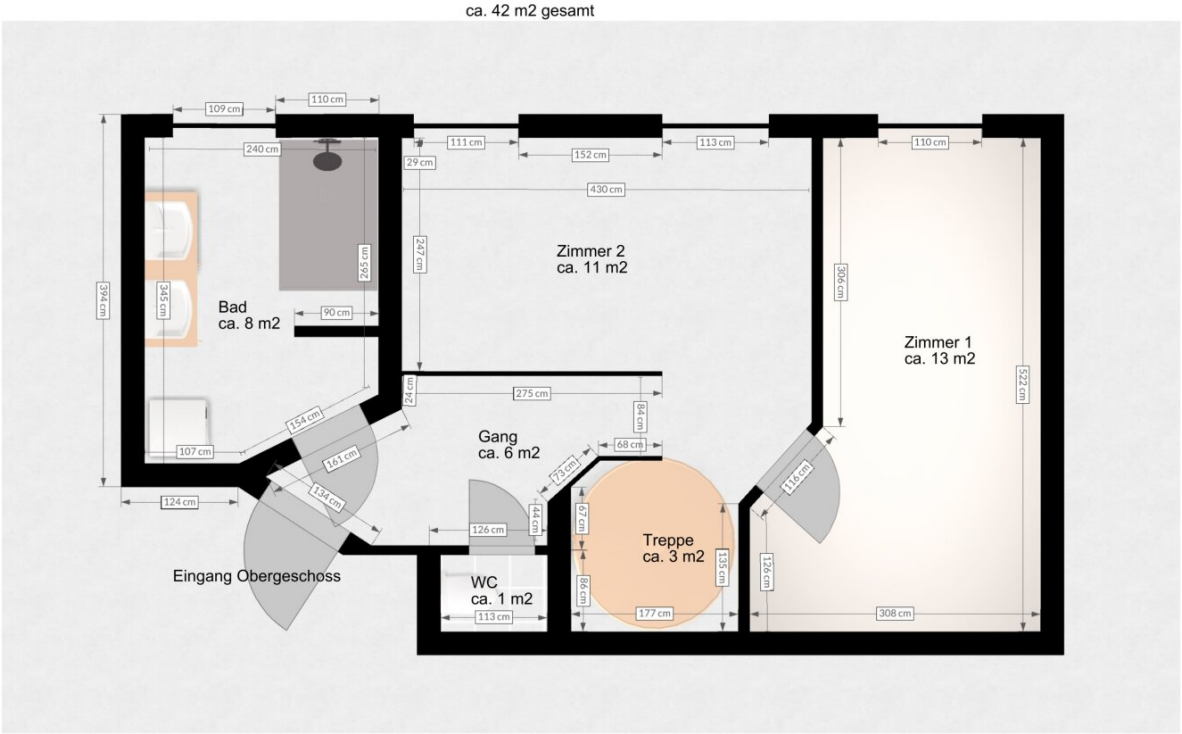
Erdgeschoss mit Garten

ca. 45 m2 Wohnfläche und 90 m2 Garten & Terrasse



Obergeschoss

ca. 42 m2 gesamt



Objektbeschreibung

Einzigartige Gartenmaisonette mit Altbauflair, Wintergarten & privatem Garten

87 m² Wohnfläche | 74 m² Garten | 16 m² überdachte Terrasse | 2 separate Eingänge | € 579.000

Stilvoll wohnen im 13. Bezirk – Altbaucharme trifft moderne Qualität

Diese außergewöhnliche Gartenmaisonette im **13. Wiener Gemeindebezirk** vereint historischen Charme mit hochwertigem, zeitgemäßem Wohnkomfort und einem außergewöhnlichen privaten Außenbereich.

Das im Jahr **1918 errichtete Gebäude** besticht durch sein klassisches Altbauflair. Die Wohnung erstreckt sich über das **Erdgeschoss und den 1. Liftstock** und bietet auf **87 m² Wohnfläche** ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause.

Ein besonderes Merkmal sind die **zwei separaten Eingänge**, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Die Widmung umfasst sowohl **Wohnen als auch stille gewerbliche Nutzung**, beispielsweise als Büro – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Wohnen mit viel Licht und privatem Grün

Das Herzstück der Wohnung ist der **helle, südwestlich ausgerichtete Wintergarten mit ca. 9 m²**. Die großzügige Verglasung schafft einen lichtdurchfluteten Raum, der das ganze Jahr über als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereich genutzt werden kann.

Direkt daran schließt der private Außenbereich an: Ein **74 m² großer, uneinsehbarer und liebevoll gestalteter Garten** bildet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre.

Die **ca. 16 m² große überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie und bietet einen geschützten Platz für Frühstück im Grünen, entspannte Nachmittage oder gesellige Abende.

Hochwertig saniert und 2020 nochmals veredelt

Die Liegenschaft wurde **2004 generalsaniert**. Im Jahr **2020 wurden die Wohnräume**

nochmals umfassend modernisiert und hochwertig gestaltet.

Besonders hervorzuheben sind:

- **87 m² Wohnfläche**
- **74 m² privater, uneinsehbarer Garten**
- **16 m² überdachte Terrasse**
- **heller, südwestlich ausgerichteter Wintergarten**
- Hochwertiger **Holz-Alu-Wintergarten**
- Elektrische Beschattung der oberen Glasfläche
- Innenliegende **Raffstores**
- Edle **Tischlerküche mit Markengeräten**, neuwertig
- Hochwertiges Badezimmer mit **Walk-in-Dusche**
- Moderne, geschmackvolle Fliesen
- **Zwei neu und hochwertig ausgestattete WCs**
- Zwei separate Eingänge
- Lift
- Wohnwidmung sowie **stille gewerbliche Nutzung möglich**

- Absolute Ruhelage

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die mehr suchen als eine klassische Stadtwohnung: **historisches Altbauflair, großzügige Wohnfläche, hochwertige Ausstattung und ein eigener Garten** ergeben eine seltene Kombination.

Eine besondere Immobilie für Menschen mit Sinn für Stil, Qualität und Privatsphäre – im Herzen des 13. Bezirks.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.