

Historische Villa im Hietzinger Cottage - großzügiges Flächenpotenzial, Garten und historische Substanz



Objektnummer: 1532/342

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Nutzfläche:	512,66 m ²
Kaufpreis:	3.995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



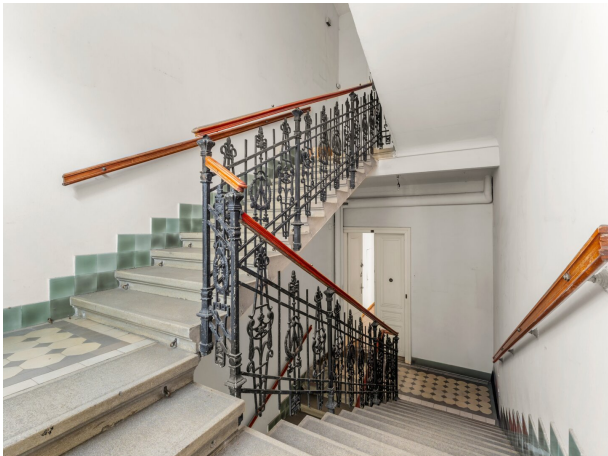
Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10/19
1030 Wien

T +43 676 51 66 223

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Historische Villa mit Raum für Ihre Wohnträume

Hohe Räume, elegante Flügeltüren und Parkettböden verleihen dieser Villa aus dem frühen 20. Jahrhundert eine besondere Atmosphäre. Auf einem **ca. 691 m² großen Grundstück mit Vorgarten, rückwärtigem Garten und eigener Einfahrt** bietet sie Platz für ein großzügiges Zuhause mit historischem Charakter.

Rund **346 m² Wohnfläche** verteilen sich auf das Hochparterre und das erste Obergeschoss – mit jeweils ca. 173 m². Hier finden gemeinsame Familienmomente und gesellige Abende ebenso ihren Platz wie persönliche Rückzugsorte zum Arbeiten und Entspannen.

Ein **ca. 166 m² großes Souterrain** sowie ein **unausgebauter Dachboden mit ca. 153 m² Bodenfläche** ergänzen das Angebot. Insgesamt stehen damit rund **665 m² Fläche über vier Ebenen** zur Verfügung, zuzüglich ca. 17,4 m² Stiegenhaus.

Großteils originale Kastenfenster, einzelne Butzenscheiben und Zementfliesen sowie das repräsentative Stiegenhaus mit gusseisernem Geländer erzählen von der Geschichte des Hauses. Der großzügige Garten bietet Raum für ein Frühstück im Grünen, spielende Kinder oder einen entspannten Tagesausklang.

Die Villa ist **vollständig bestandsfrei**. Die einzigartige und herrschaftliche Bausubstanz bedarf einer Sanierung und Adaptierung, um einem zeitgemäßen Wohnstandard zu entsprechen. So eröffnet sich die Möglichkeit, den historischen Charme zu bewahren und zugleich ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Haus mit Geschichte – und Platz für Ihr nächstes Kapitel.

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

[Suchagent anlegen](https://imfora.service.immo/registrieren/de) - <https://imfora.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap