

Exklusive Villa am Fuße des Wienerwaldes



Objektnummer: 3836

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	390,00 m ²
Nutzfläche:	390,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Garten:	676,00 m ²
Kaufpreis:	3.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361

















Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine traumhafte Villa im grünen Hietzing.

Die exklusive Villa wurde im Jahre 1911 auf einem ca. 839 m² großen Grundstück, erbaut. Diese erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine unglaubliche Nutzfläche von ca. 390 m². Das Highlight des Hauses ist der traumhafte und naturbelassene Garten mit altem Baumbestand. Fischgrätparkett und stilvolle Holzdielenböden runden das Gesamtpaket ab und sorgen für charmanten Flair. Die Badezimmer sowie die Küche sind stilvoll verflies. Beheizt wird mittels Gas. Außerdem verfügt die Immobilie über eine Wasserwärmepumpe.

Bei Betreten der Wohnung gelangen Sie durch die traumhafte Flügeltüre in den einladenden Eingangsbereich. Der direkte Blick in den Wohnraum verführt zum weiter erkunden. Große Fenster lassen das Wohnzimmer mit natürlichem Tageslicht hell leuchten. Hier haben Sie Platz für eine gemütliche Sofaecke und weiteres Mobiliar. Sie können in diesem Raum Ihren Gestaltungsvorstellungen freien Lauf lassen. Von hier aus erreichen Sie den traumhaften Garten mit Altbaumbestand und das große Esszimmer. Dieses leitet Sie weiter in die Küche. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet, bietet viel Arbeitsfläche und genügend Stauraum. Die Küche kann ebenfalls über einen Abstellraum, welcher sich auch optimal als Speisekammer anbietet, betreten werden. Der Abstellraum grenzt direkt an den Eingangsbereich. Der Eingangsbereich führt Sie außerdem in das Büro und zu einer Toilette.

Das Obergeschoss erreichen Sie über die elegante Steintreppe, welche sich im Eingangsbereich befindet. In der Etage befinden sich drei Zimmer, ein Arbeitsraum, ein Schrankraum und zwei Badezimmer. Über das traumhafte Master-Bedroom gelangen Sie auf den Balkon. Von diesem können Sie den wunderschönen alten Baumbestand auf Ihrem Grundstück bewundern. Das weitere Schlafzimmer überzeugt wie das Master Bedroom mit hohen Decken und großen Fenster, die für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgen. Das Arbeitszimmer verfügt ebenfalls über hohe Wände und viel Licht um so eine produktive Arbeitsatmosphäre zu schaffen. Ein weiteres Zimmer ist ebenfalls im Obergeschoss situiert. Über dieses erreichen Sie den zweiten Balkon, welche Sie Ihr Gartenparadies bestaunen lässt. Beide Badezimmer sind mit einer Badewanne und zwei Waschtischen und Fenstern ausgestattet. Zusätzlich bietet das größere Badezimmer, noch ein Bidet und eine Toilette.

Im Souterrain wurde geschickt eine Einliegerwohnung untergebracht. Diese ist hell gestaltet und verfügt über einen Eingangsbereich, einen Wohnraum und ein Badezimmer sowie einer separaten Toilette. Zusätzlich dazu verfügt das Souterrain noch über weitere vier weitere Kellerräume, wobei einer mit einem stilvollen Weinkeller ausgestattet ist.

Die Lage der Immobilie ist als ausgezeichnet zu beurteilen. Sie befinden sich umgeben von traumhafter Natur am Fuße des Wienerwaldes, genießen aber trotzdem die Nähe zu öffentlichen Verkehrsverbindungen. In nur ca. 8 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Hütteldorf und somit die U-Bahn Linie U4 sowie diverse S-Bahn und Buslinien. So können Sie

in nur ca. 25 Minuten das Zentrum Wiens erreichen. Parks sowie Wiesen laden zum Verweilen und Spazieren an der frischen Luft ein. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap