

**Stadtvilla in Bestlage von Hietzing, 6 Haupträume, 15  
Nebenräume, Pool, Solaranlage, Sauna (mit eigener  
Privatstraße)**



**Objektnummer: 9467**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Versorgungsheimstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39  
H +43 676 506 00 39  
F +43 1 595 23 19 - 10

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





























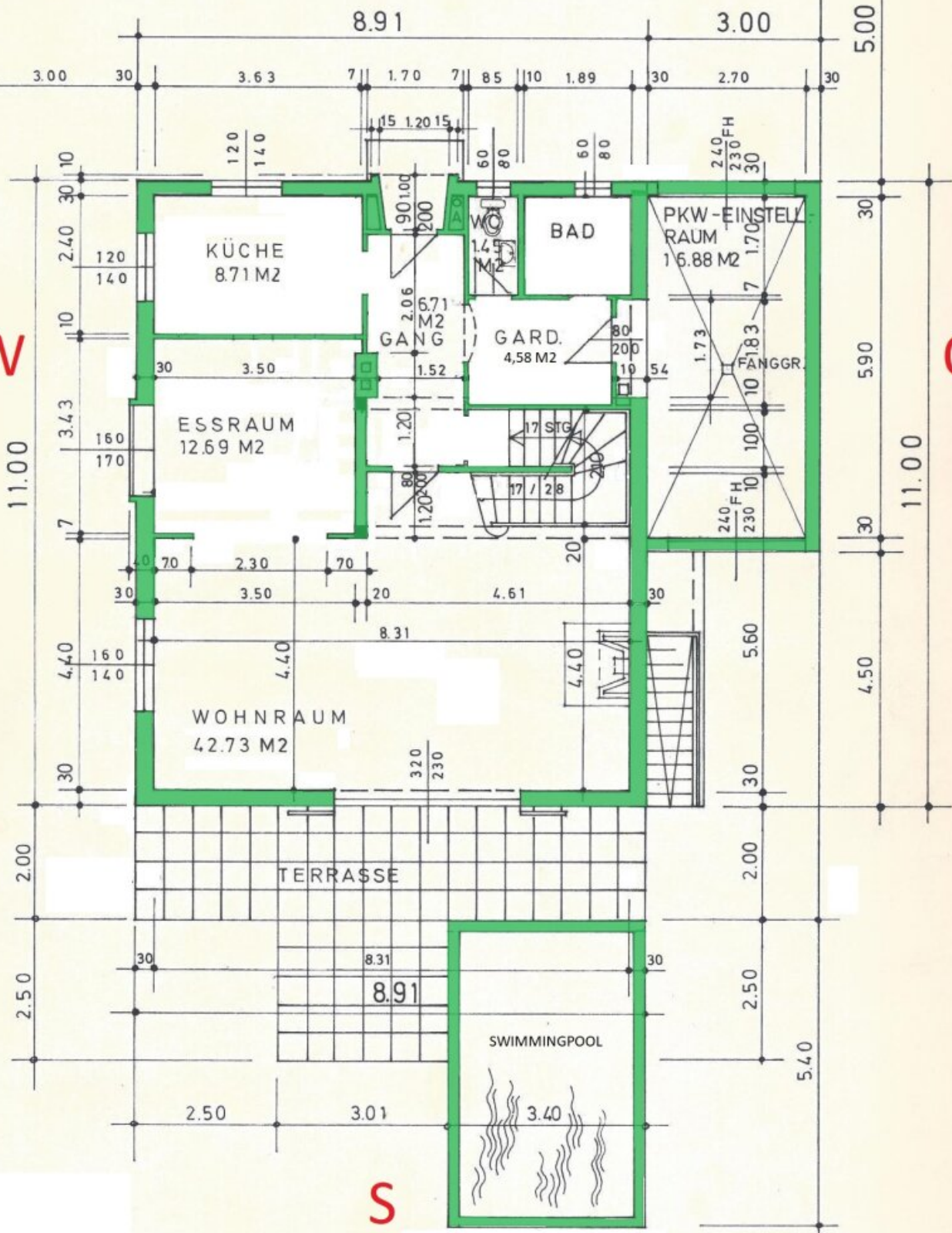
ERDGESCHOSS

N

W

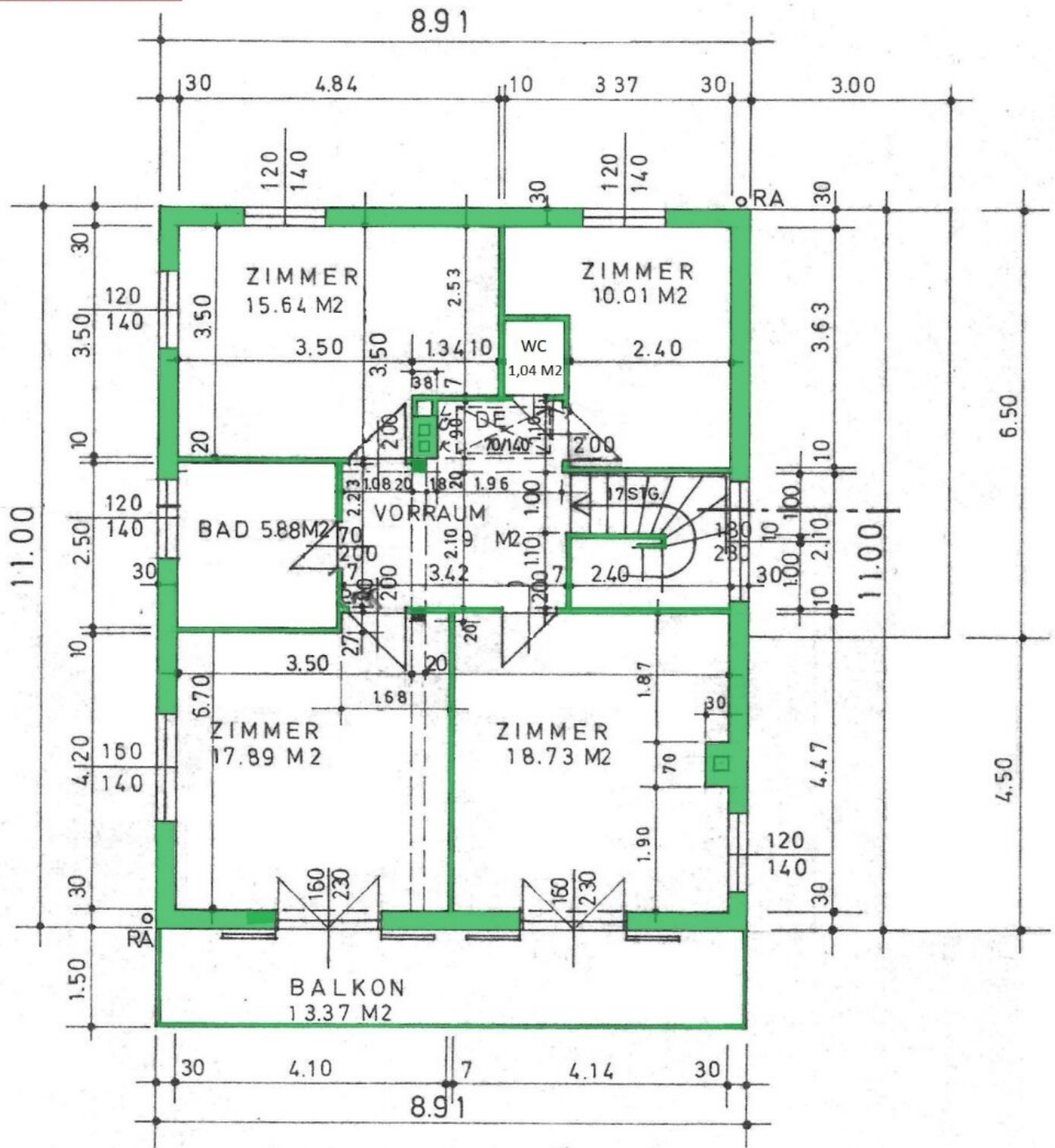
O

S

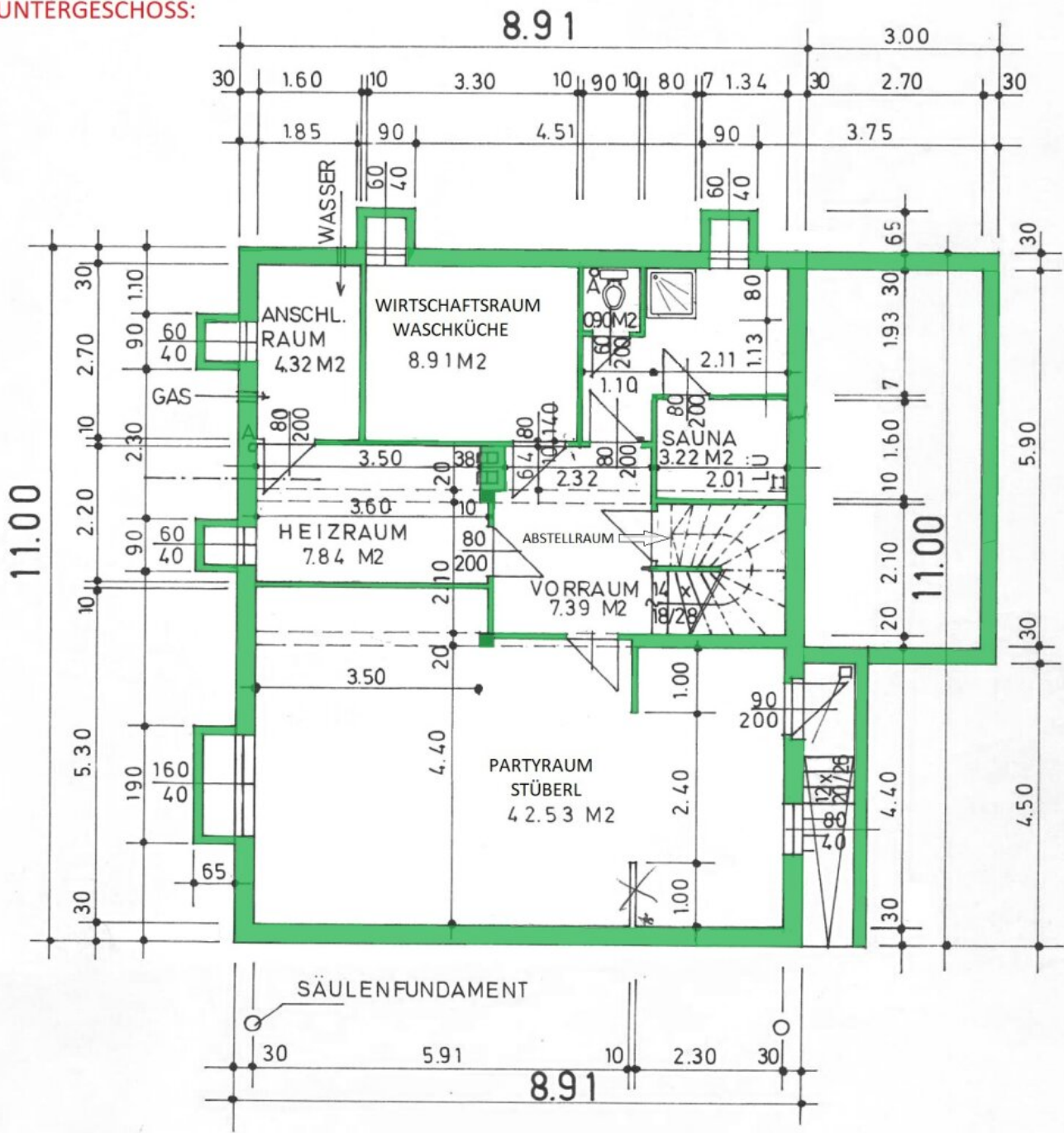




OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS:



## Objektbeschreibung

**Attraktive Stadtvilla mit 6 Haupträumen, Garten, Vorgärten, Swimmingpool, Balkon, KFZ-Plätzen, ganzjährige Solarwarmwasserversorgung, Partyraum im Wohnkeller, offener Kamin und vielem weiteren Angenehmen in Luxusausführung.**

Absolute Ruhelage und Toplage in 1130 Wien zwischen Krankenhaus Hietzing und ORF-Zentrum Königberg.

Die Strasse in dieser Höhe ist kaum befahren. Ein Teil der angrenzenden Privatstraße gehört ebenfalls grundbücherlich dazu (Gratis-Parkfläche).

Verkauf ohne Möbel! Das Haus ist derzeit noch bewohnt. Sämtliche Möbel und sonstiges bewegliches Inventar auf den Fotos wird grundsätzlich entfernt und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Man kann sich aber trotzdem über das eine oder andere einigen.

Das Gebäude ist auf 3 Etagen errichtet: Erdgeschoß, Obergeschoß und Untergeschoß. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 260 m<sup>2</sup> (ohne Treppenhaus, Terrassen, Balkon).

Wohnsalon und Garten nach Süden ausgerichtet.

Grundstücksfläche: 400 m<sup>2</sup> + 106 m<sup>2</sup> Privatstraße

Die Bar im Wohnkeller bleibt. Die edle DAN-Küche wird grundsätzlich auch entfernt, kann aber optional mit € 10.000 extra abgelöst werden. Ein Schnäppchen, wenn man berücksichtigt, daß alleine schon die Granitplatte € 8.000 gekostet hat. SCHOLTÈS-Markengeräte (Siehe Fotos)

Die Liegenschaft ist sehr sauber und gepflegt. Alle Räume auf den Fotos wurden NICHT für Verkaufsfotos so ordentlich zusammengeräumt, sondern diese Sauberkeit und Ordnung herrscht dort immer!

Das Haus wurde 2021 entkernt und generalsaniert.

### **Ausstattung/Technik:**

- Bad und extra Toilette in jeder der 3 Etagen
- offener Kamin im Wohnsalon
- massive moderne Sicherheitseingangstüre
- Hochwertige Marmorböden. Marmor sogar in allen Bädern und Toiletten bis zum Plafond ausgestattet. Sogar im Waschmaschinenraum und Heiztechnikraum.

- die Wände sind nicht mit 08/15-Farbe ausgemalt sondern mit italienischer Spachtelkunst, Material San Marco - Marcopolo Luxury Stuckdecken
- Neue REHAU-Fenster, 3-fach-verglast mit Klicksystem, Fliegengittern und elektrisch steuerbare Rollläden
- Am Dach befindet sich eine Solaranlage welche nicht nur durch Sonneneinstrahlung gespeist wird, sondern auf Helligkeit reagiert. Daher hat man im Sommer und auch im Winter stets kostenlose Warmwasserversorgung und spart sich einiges.
- Warmwasserspeicher = 300 Liter.
- Beheizt wird mit einer Vaillant-Gastherme, Verteilung über Radiatoren. Da alle Heizungsrohre im Fussboden verlegt sind, wirkt sie noch zusätzlich ähnlich wie eine Fußbodenheizung. Zusätzlich wurde nun 2024 eine Luftwärmepumpe angeschafft. So kann man wahlweise die Heizung mit der Gastherme oder Luftwärmepumpe in Betrieb nehmen - je nachdem ob Strom oder Gas gerade billiger ist.
- Alarmanlage - gut abgesichert!
- Swimmingpool 5,40 m x 3,40 m
- Sauna Terrasse mit Marmorboden und Sonnenschutz
- Anschlüsse: Gas, Wasser, Kanal, Starkstrom
- Neuer Einfriedungszaun

**Erdgeschoß:** Raumhöhe 2,70 m Wohnsalon mit Essplatz 55,42 m<sup>2</sup> Vorzimmer, Garderobe mit Schrankraum Duschbad 3,21 m<sup>2</sup> Toilette 1,45 m<sup>2</sup> Küche 8,71 m<sup>2</sup> Weiters gibt es hier noch einen renovierten, verfliesen Raum mit ca. 17 m<sup>2</sup>. Dieser wird zurzeit als Garderoberraum verwendet, ist aber als Garage gewidmet. Die Einfahrt wurde zugemauert, was man aber problemlos wieder rückgängig machen könnte um den Raum wieder als Garage zu verwenden. Die derzeitigen Eigentümer haben darauf verzichtet, weil sie ohnehin in der eigenen Einfahrt parken können und dazu noch daneben in ihrem grundbucheigenen Teilstück der Privatstraße 2 KFZ-Plätze haben wo sie keine Parkgebühren bezahlen müssen.

**Obergeschoß:** 4 Zimmer 17,89 m<sup>2</sup>, 18,73 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 15,64 m<sup>2</sup> alle vom Vorraum getrennt begehbar zentraler Vorraum 9 m<sup>2</sup> Bad 5,88 m<sup>2</sup> Toilette 1,04 m<sup>2</sup> Großer Balkon 13,37 m<sup>2</sup>

**Untergeschoß:** Vorraum 7,39 m<sup>2</sup> Partyraum, Stüberl 42,53 m<sup>2</sup> Waschküche/Wirtschaftsraum 8,91 m<sup>2</sup> Technikraum (Heizung, Warmwasser etc. 7,84 m<sup>2</sup> Duschbad mit Sauna Toilette Abstellraum

**Kaufpreis:** EUR 2.350.000,-

**Nebenkosten:**

Grunderwerbsteuer 3,5%

Eintragungsgebühr 1,1 %,

Vertragserrichtung und Treuhandschaft: nach Vereinbarung mit Notar des Käufers oder Ihrem Notar

Fordern Sie unverbindlich und kostenlos ein Expose an, wenn Sie noch mehr darüber erfahren möchten oder rufen Sie einfach an.

Für Fragen oder für eine Besichtigung steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne zur Verfügung. Auch am Wochenende, Samstag, Sonntag, Feiertag.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER ANSCHRIFT UND IHRER TELEFONNUMMER .

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <250m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <2.250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap