

# **HISTORISCHE JUGENDSTILVILLA IN HIETZINGER BESTLAGE**



**Objektnummer: 1693/114**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	487,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 233,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a







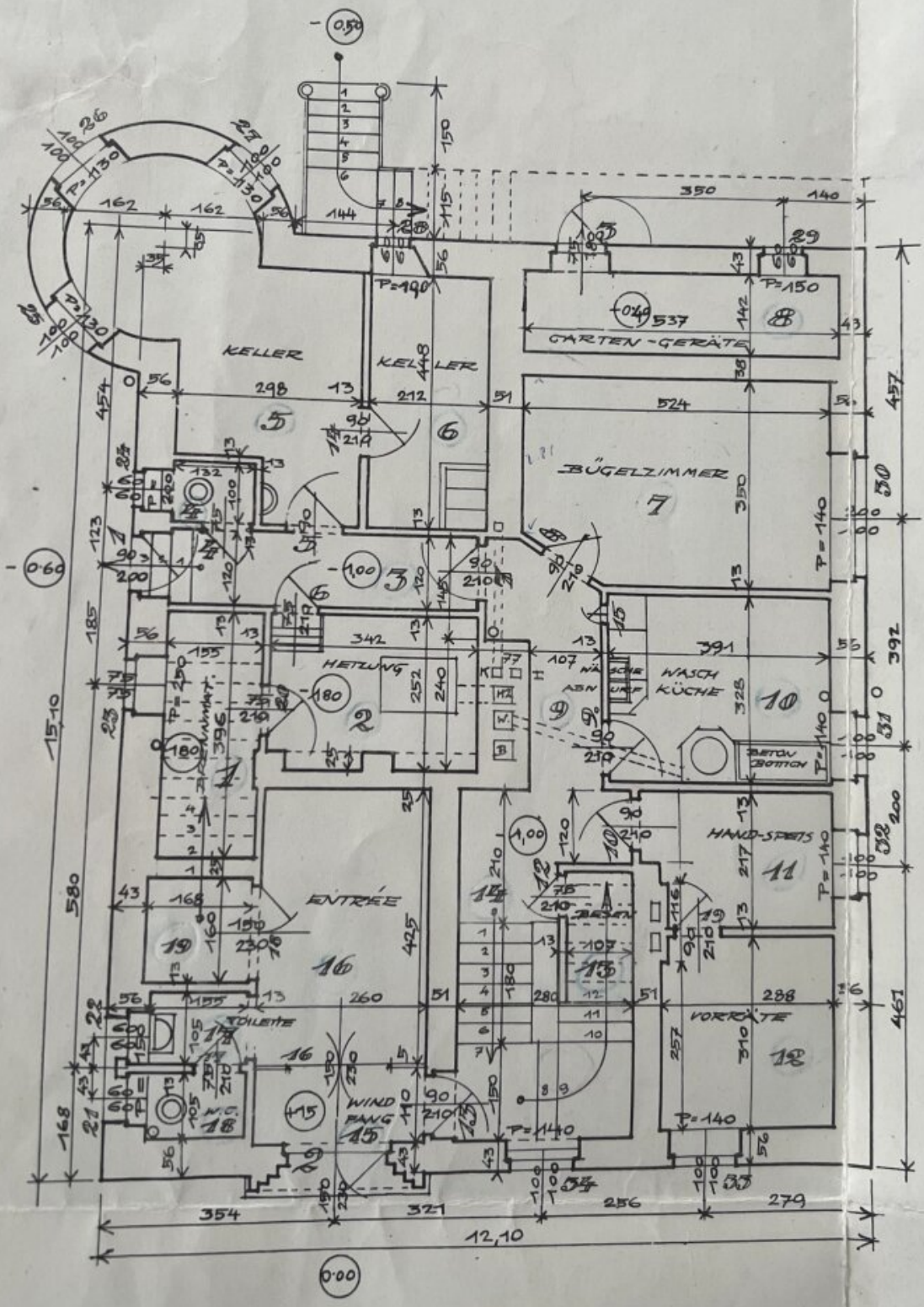




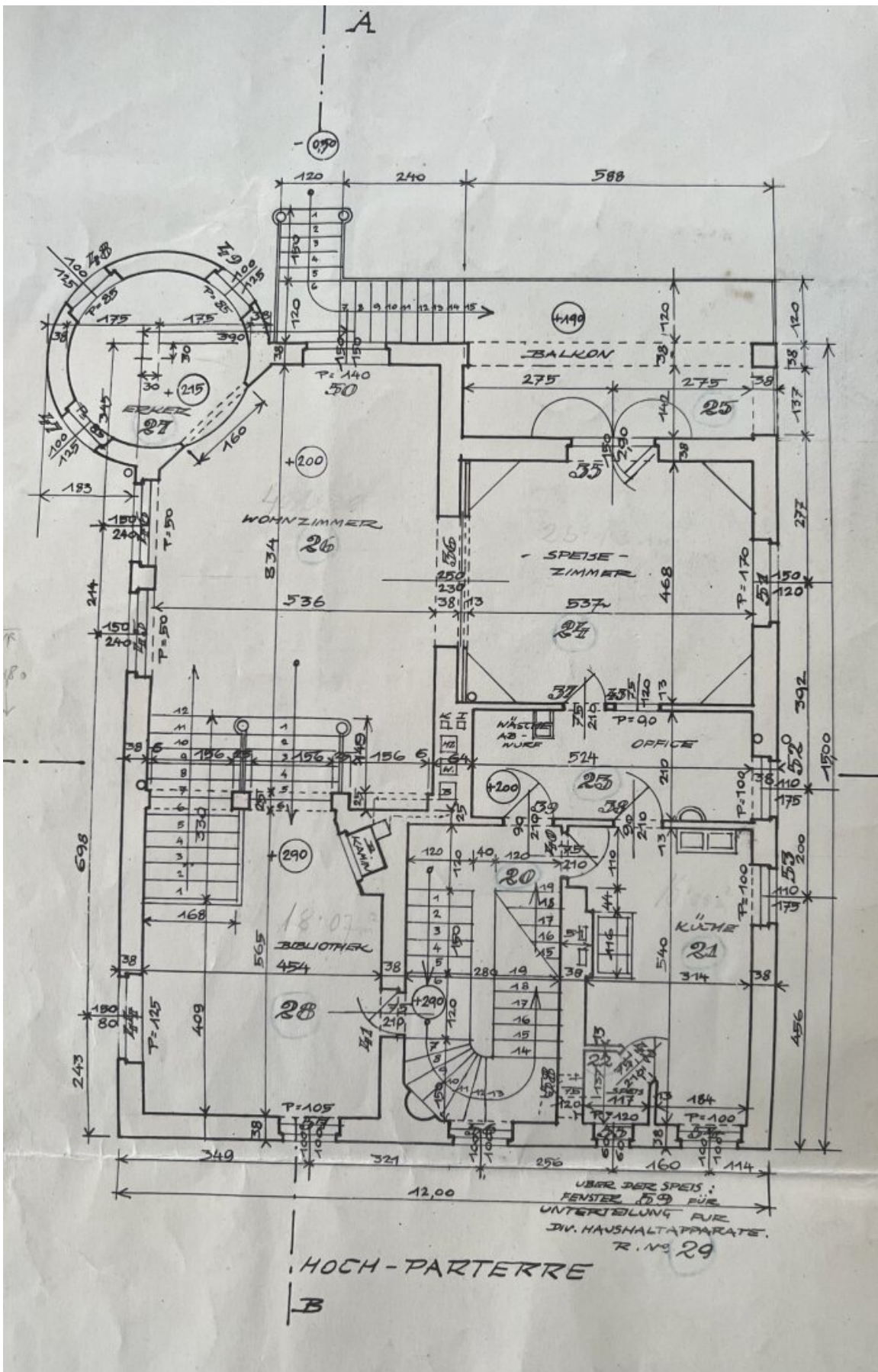


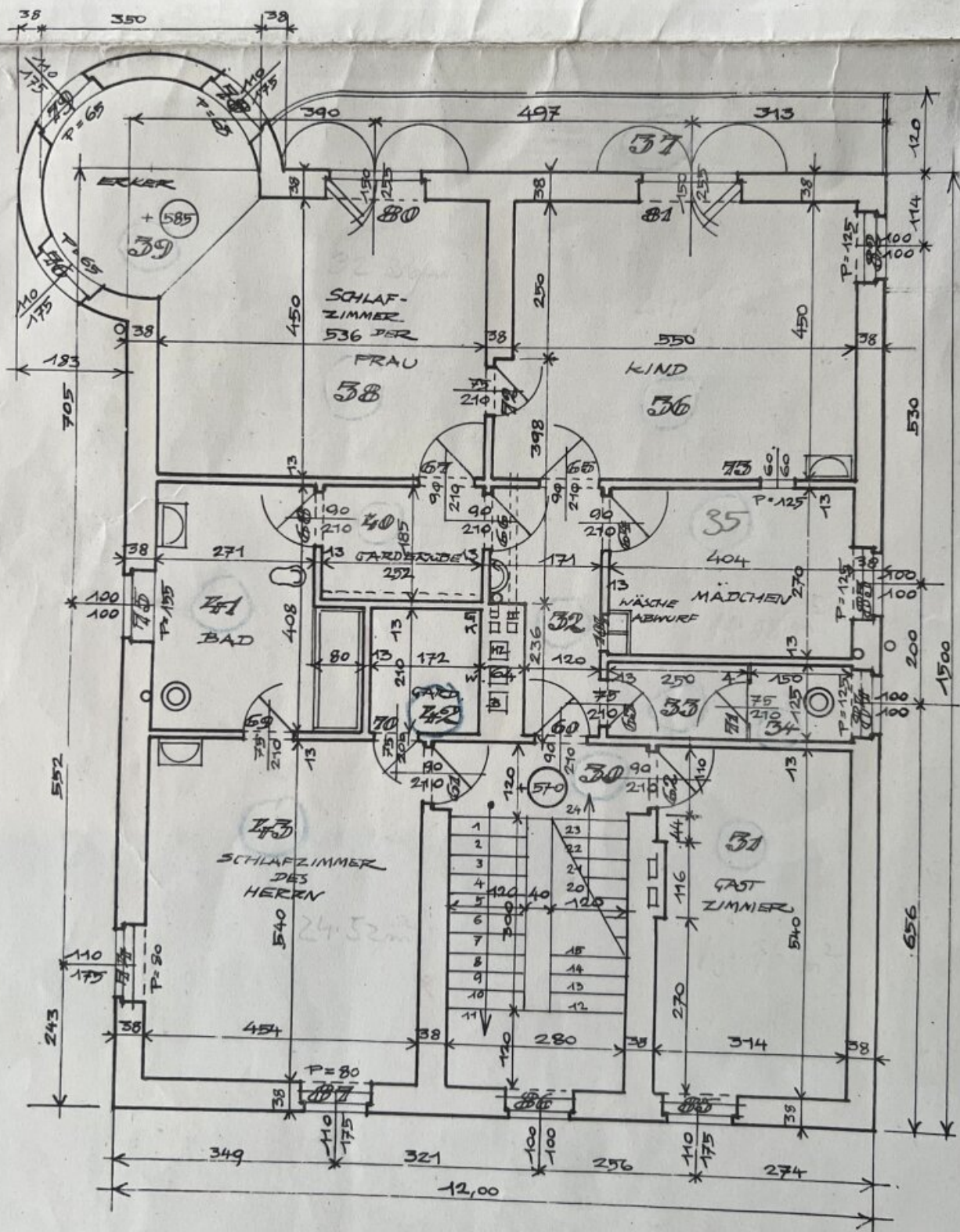






SOUTERRAIN

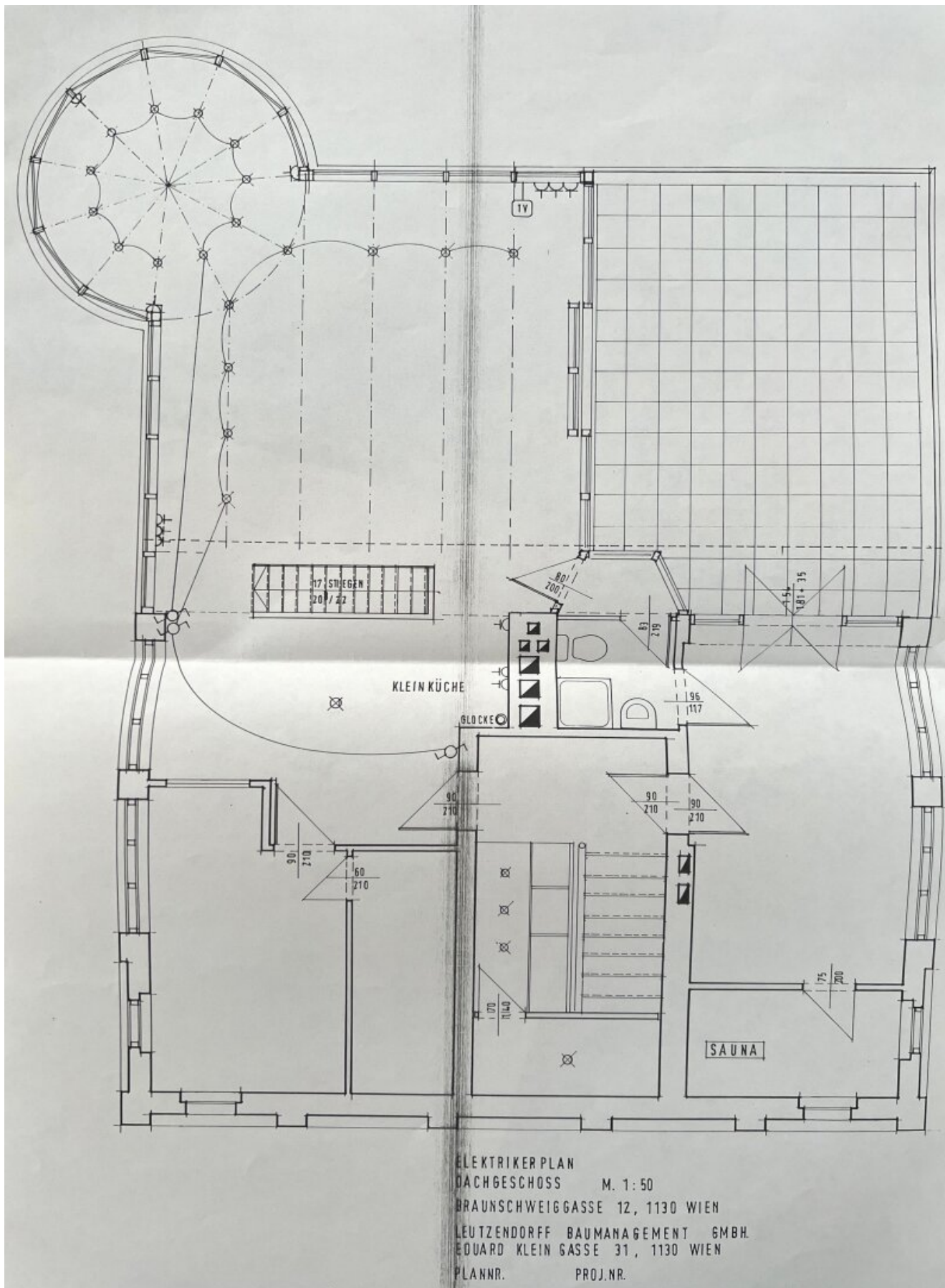




I. STOCK

WIEN, JUNI 1928

DER BAUHERR:  
*Wied*



ELEKTRIKER PLAN  
 DACHGESCHOSS M. 1:50  
 BRAUNSCHWEIGGASSE 12, 1130 WIEN  
 LEUTZENDORFF BAUMANAGEMENT GMBH.  
 EDUARD KLEIN GASSE 31, 1130 WIEN  
 PLANNR. PROJ.NR.

# Objektbeschreibung

## Erholung für die ganze Familie!

Diese historische Jugendstilvilla liegt in beliebter Lage in Hietzing und wurde 1928 vom berühmten Architekten Leopold Bauer gebaut, der ein Schüler von Otto Wagner war und unter anderem die Österreichische Nationalbank entworfen hat. Die Villa teilt sich auf 3 Etagen auf und bietet eine großzügige Wohnfläche für die ganze Familie. Durch die vielen Grünflächen, Parks und die Nähe zu Schönbrunn profitieren Sie von einem großen Erholungs- und Freizeitangebot.

Diese schöne Villa erstreckt sich auf ca. 400m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

### Souterrain (Parterre):

- Zimmer mit Ausgang in den Garten
- Zimmer mit Fenster
- 3x Keller- und Lagerräume
- 2x tiefgelegene Kellerräume
- Gerätekammer

### Hochparterre:

- Eingangsbereich/Windfang mit Garderobe und Toilette
- großzügiger Wohnsalon mit Erker, Bibliothek und Kamin
- stilvolles Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Bürobereich

- Badezimmer mit Dusche
- Küche mit Speisekammer

### **Erster Stock:**

- großes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
- großes Erkerzimmer mit Zugang am Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- kleines Schlafzimmer
- WC
- separate Küche

### **Dachgeschoß:**

- großes und helles Wohnzimmer
- großzügige Terrasse
- Arbeitszimmer mit Abstellraum

- Zimmer mit Sauna
- Bad mit Dusche und WC

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 2.800.000,-**
- Grundsteuer **EUR 174,33 pro Quartal**
- Müllabfuhr: **EUR 124,05 zzgl. 10% Ust. pro Quartal**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**



Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap