

**Luxuriöse Villa in Top-Lage mit großzügigem Garten und hochwertiger Ausstattung - das perfekte Zuhause in Wien!**



**Objektnummer: 103600**

**Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Heinrich-Maier-Straße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	278,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	4
Stellplätze:	2
Garten:	800,00 m <sup>2</sup>
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 70,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,96
Kaufpreis:	4.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Norma Hörhager



NORM  
REAL  
IMMOBILIEN



NORM  
REAL



NORM  
REAL



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der begehrten Lage von 1180 Wien!

Diese bezaubernde Altwiener-Villa bietet Ihnen nicht nur luxuriöses Wohnen, sondern auch eine erstklassige Lage inmitten einer ruhigen und grünen Umgebung. Insgesamt 7 Zimmer erstrecken sich über eine großzügige Fläche von 278m<sup>2</sup> und bieten Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum für Privatsphäre und Entfaltungsmöglichkeiten. Der Kaufpreis von 4.200.000,00 € spiegelt die hochwertige Ausstattung dieser Immobilie wider sowie die hervorragende Lage auf einem über 1000m<sup>2</sup> großen Grundstück .

Die Raumaufteilung ist wie folgt: Im Eingangsbereich befindet sich eine separate Eingangstür zu einer kleinen Wohnung, die sich für ein erwachsenes Kind, einen Gast oder Verwandten, ein Au-Pair oder eine Haushaltshilfe eignet. Diese ist mit Wohnküche, Bad und Schlafzimmer ausgestattet und lässt sich dennoch problemlos in das Haus integrieren. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC, die große offene Wohnküche mit Ausgang auf eine wunderschöne windgeschützte Terrasse und ein gemütliches Wohnzimmer mit offenem Kamin. Über zwei separate Treppen gelangt man in das Obergeschoss, das einen großen, weiter unterteilbaren Galerieraum, ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und ein sehr großes Schlafzimmer mit Ausgang zur gartenseitigen Terrasse, eine großzügige Ankleide mit hochwertigen Einbaukästen und ein geräumiges Badezimmer enthält sowie eine schön ausgestattete Waschküche.

Das Haus ist ein Erstbezug und wurde mit viel Liebe zum Detail und nur den besten Materialien gebaut. Der offene und elegante Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre und lässt viel natürliches Licht in die Räume. Die großen Fenster bieten einen malerischen Blick auf die umliegende Grünfläche, der für Entspannung und Erholung sorgt. Insgesamt gibt es 5 Badezimmer und 2 separate Toiletten, alle mit moderner Ausstattung und hochwertigen Materialien. Dank Solarenergie und Fußbodenheizung bietet das Haus zudem eine umweltfreundliche Energieversorgung. Die gebleichten Parkettdielen und Steinböden verleihen dem Haus ein elegantes und stilvolles Ambiente. Für Unterhaltung und Kommunikation stehen Kabel- und Satellitenfernsehen zur Verfügung. Ein offener Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Der Außenbereich auf dem großen sonnigen Grundstück in leichter Hanglage ist perfekt gestaltet und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die warmen Sommermonate im Freien zu genießen. Eine Klimaanlage sorgt für angenehm kühle Nächte im Haus. Der von einer idyllischen Landschaft umgebene Garten eignet sich ideal für Familienaktivitäten oder gemütliche Grillabende mit Freunden. Darüber hinaus verfügt die Villa über 4 Terrassen, die Ihnen einen herrlichen Blick auf die Umgebung bieten.

Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage mit 2 Stellplätzen und E-Ladestelle zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, eine Bushaltestelle und eine

Straßenbahnhaltestelle befinden sich in der Nähe. Sie erreichen die Wiener Innenstadt und andere wichtige Einrichtungen in der Umgebung schnell und bequem.

Worauf warten Sie noch? Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Wohnen in einer grünen Oase inmitten der pulsierenden Stadt Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <750m

Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <2.750m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap