

Exklusive Villa in Hietzing: Ein Meisterwerk in Bestlage am Roten Berg | Z?LLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 22839

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Villa |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 1936 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 257,03 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 2 |
| Keller: | 134,36 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 96,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,41 |
| Kaufpreis: | 3.500.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



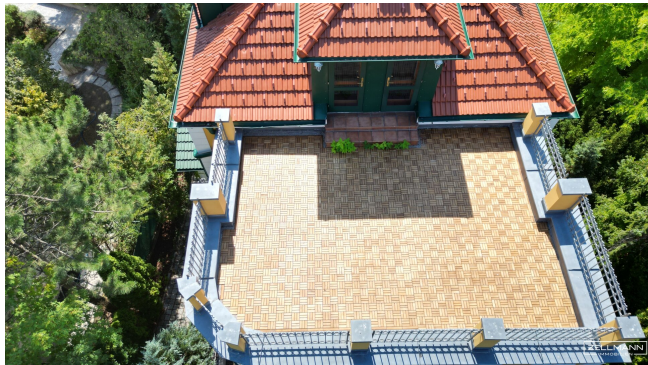
Christian Zellmann

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlforgasse 8



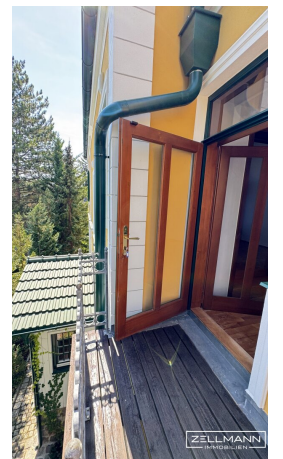














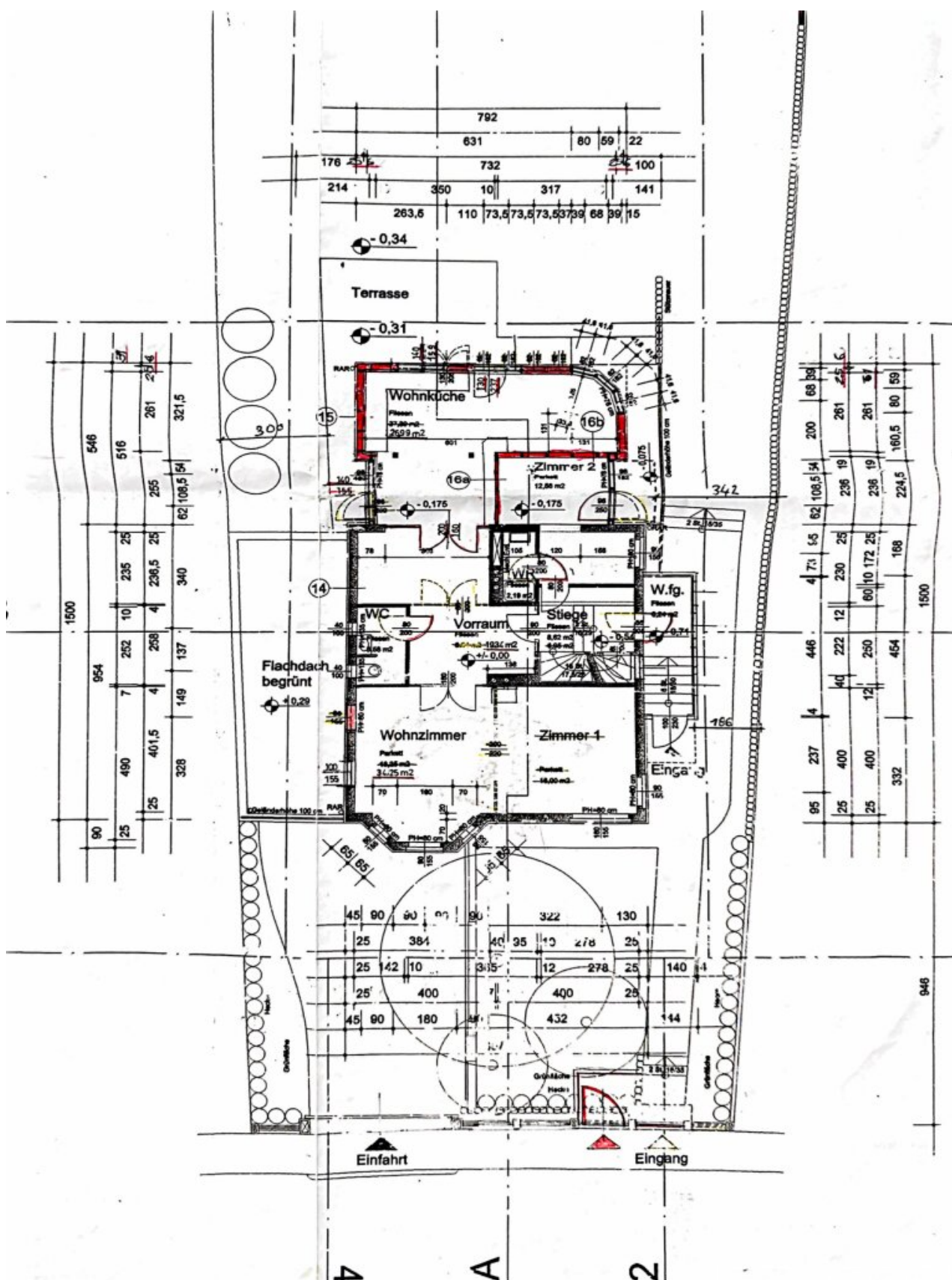




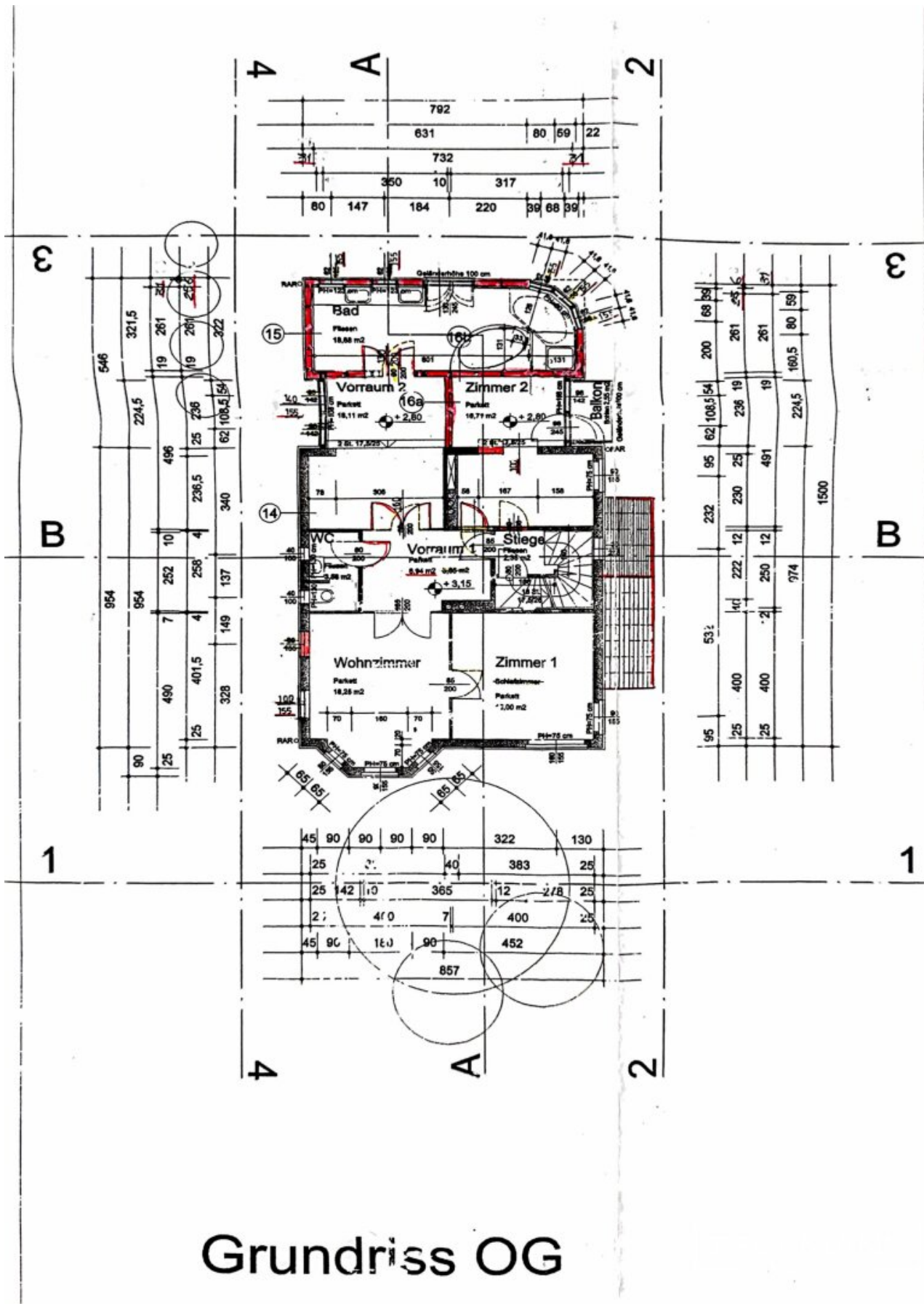




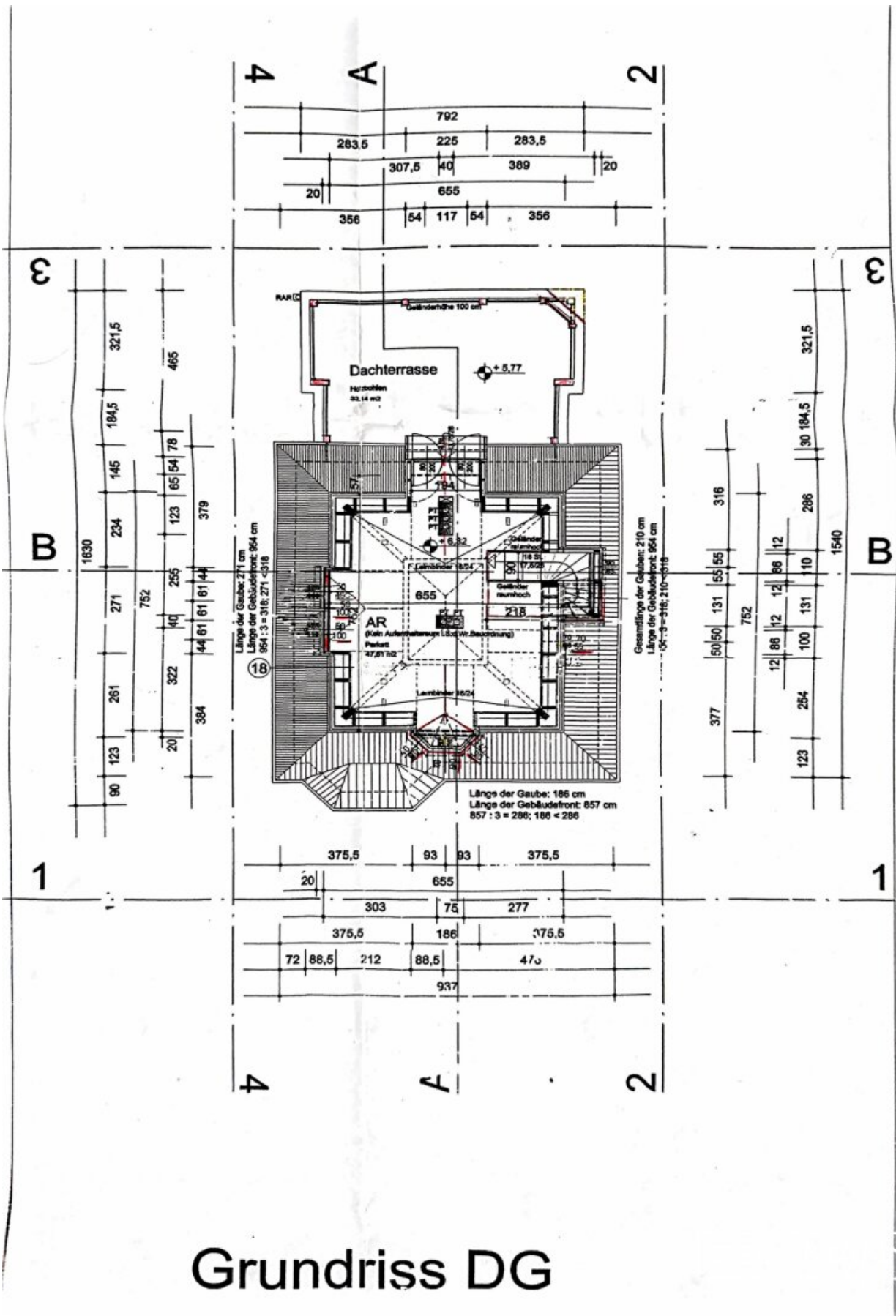




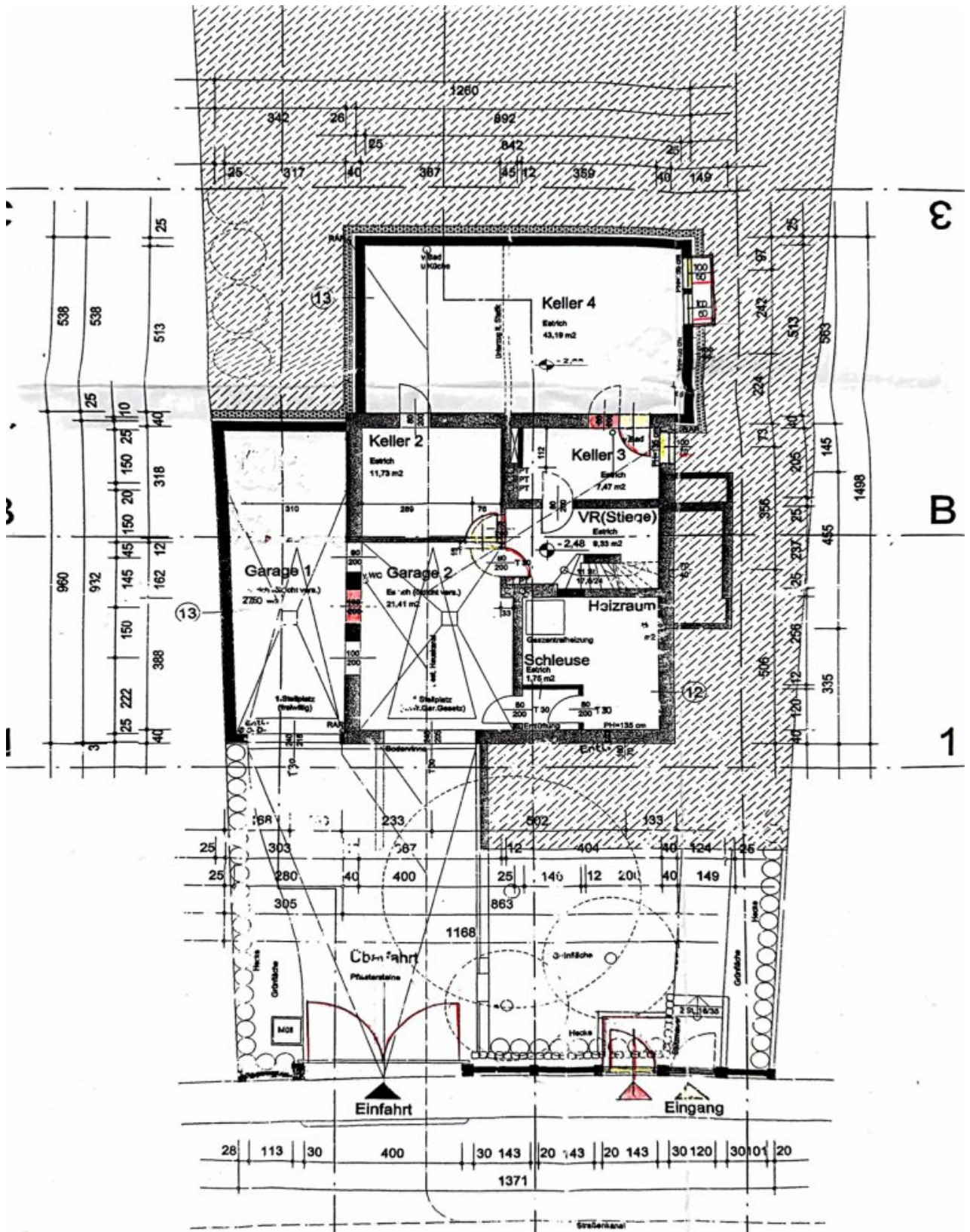
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

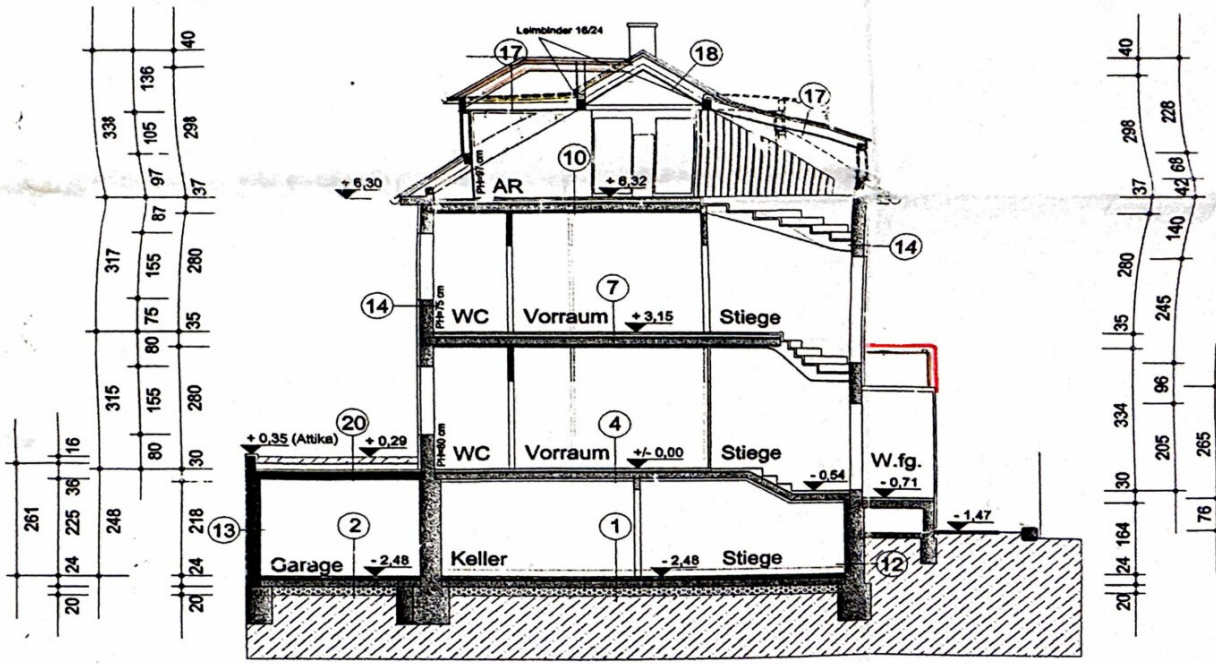


Grundriss KG

4

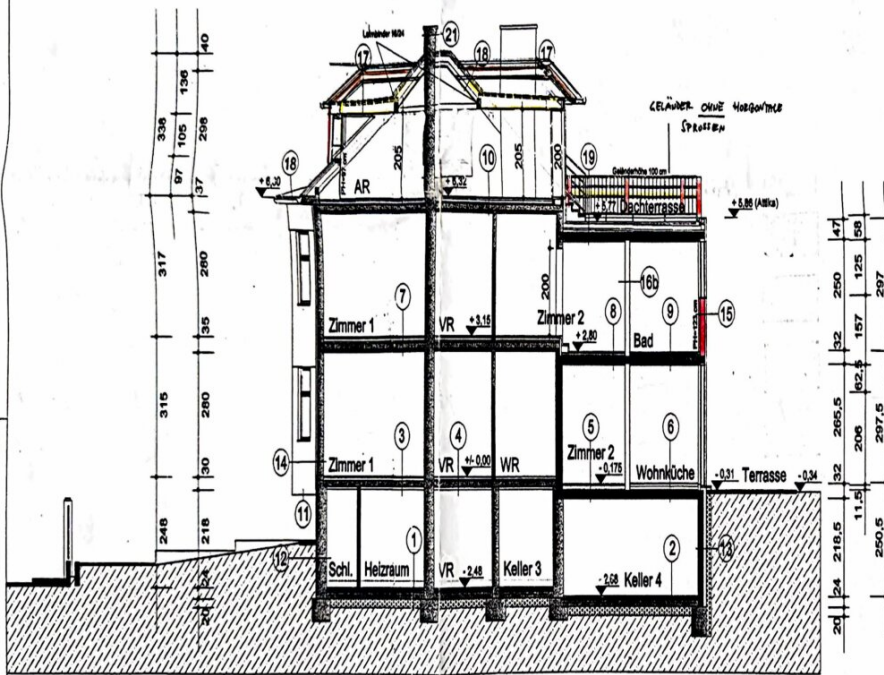
A

2




FOK EG (+/- 0,00) = 96,80 Wr.Null

Schnitt B



Legende

-  Abbruch
-  Bestand
-  Mauerwerk
-  Stahlbeton
-  Beton
-  Holzkonstr.
-  Pflaster/Stein

Schnitt A

FOK EG (+/- 0,00) = 96,80 bezogen auf Wiener Null

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer einzigartigen und vollständig sanierten Villa, die in absoluter Bestlage Wiens in Hietzing, am Roten Berg, auf Sie wartet. Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und bietet Ihnen nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität.

Die Villa im Detail:

Auf einem großzügigen Grundstück (2 im Eigentum, eines mit Nutzungsrecht) von über 1300 m² erstreckt sich diese prachtvolle Villa über vier Etagen: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ein eindrucksvolles Dachgeschoss. Jede Ebene ist mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail gestaltet, um Ihren Wohnraum zu erfüllen.

Highlights, die Sie begeistern werden:

- **Panoramablick über Wien:** Genießen Sie im Dachgeschoss einen atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Hier befindet sich auch das luxuriöse Hauptschlafzimmer mit einer riesigen Terrasse – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.
- **Wunderschöne Gartengestaltung & Swimmingpool:** Der verträumt gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein. Das idyllisch gelegene Swimmingpool bietet Ihnen an heißen Sommertagen eine erfrischende Abkühlung und ist ein wahres Highlight dieses Anwesens.
- **Neu renoviertes Gartenhaus:** In absolut idyllischer Lage befindet sich ein charmantes Gartenhaus, das sowohl als zusätzlicher Wohnraum als auch für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Dieses Gartenstudio ist der ideale Rückzugsort für kreative Stunden oder entspanntes Arbeiten inmitten der Natur.
- **Moderne Ausstattung:** Die Villa wurde im Jahr 2001 umfassend saniert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Neue Fenster und ein Vollwärmeschutz sorgen für Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima.
- **Geräumige Terrassenflächen:** Mehrere großzügige Terrassen bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

- **Doppelgarage und Stellplätze:** Zur Villa gehört eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Zusätzlich stehen Ihnen vor der Garage zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch Besucher problemlos parken können.

Umbaute und Sanierungen:

- Das Ursprungshaus wurde 1936 erbaut.
- Der Zubau und die umfassende Sanierung des Hauses erfolgten 2002–2003.
- Kleinere Renovierungen, inkl. Fassadenanstrich, wurden im Zeitraum März bis Juni 2024 durchgeführt.

Lage:

Diese Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – Hietzing. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse am Roten Berg, profitieren Sie hier von einer absoluten Ruheoase, während Sie gleichzeitig die Nähe zur Stadt und all ihren Annehmlichkeiten genießen.

Diese Villa vereint Luxus, Stil und Komfort in einer der besten Lagen Wiens. Ein Zuhause für all jene, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie Exklusivität in ihrer schönsten Form!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap