

**Charmante Villa mit 5 Zimmern, Ruhelage, schöner Garten
nach Süden, Nähe Klinik Hietzing**



Objektnummer: 6815

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	151,75 m ²
Nutzfläche:	224,73 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	271,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises + 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf





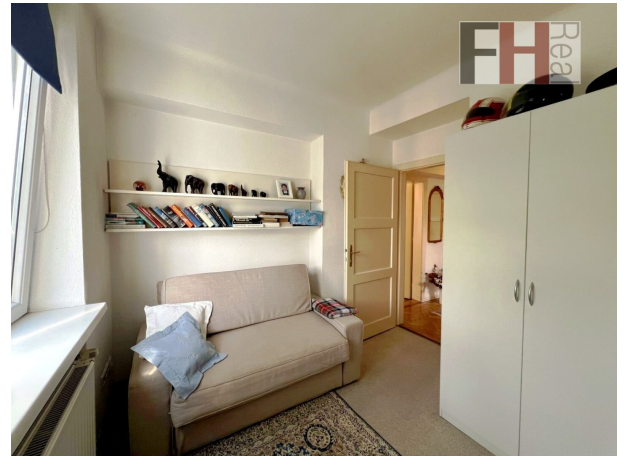


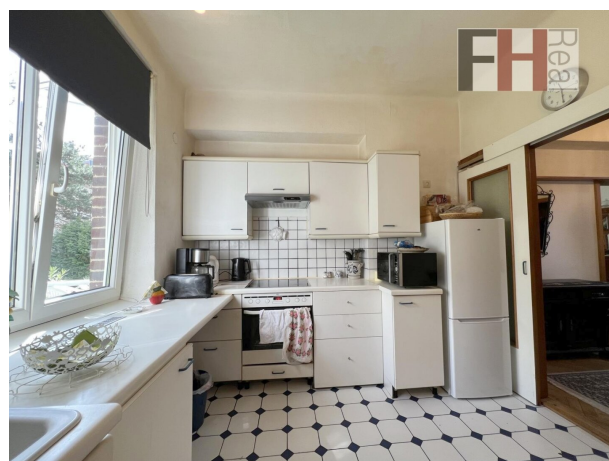














Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich am Ende einer Privatstraße, in einer ruhigen und idyllischen Lage. Das 637m² lt. Grundbuch große und ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet W I, 7,5m mit offener Bauweise gewidmet. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzt, Altbaumbestände bieten auch im Sommer das eine oder andere schattige Rückzugsplätzchen. Die Villa wurde ursprünglich 1932 erbaut, 1999 saniert und großzügig erweitert. Die notwendige Modernisierung von Teilbereichen lohnt sich vor allem wegen der perfekten Positionierung am Grundstück, dem südseitigen Garten, dem idealen Grundriss und des besonderen Flairs dieser Liegenschaft.

Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als 224m², die reine Wohnfläche mehr als 151m². Geboten werden u. a. 5 entsprechend dem Verwendungszweck dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer mit Dusche, 2 WCs und eine Garage.

Das Erdgeschoss bietet als Highlight den beeindruckenden, mehr als 41m² großen Wohnsalon mit offenem Kamin und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Vom Wohnsalon aus erreichen Sie ein weiteres, ca. 18m² großes Zimmer mit Zugang zum voll verglasten Wintergarten, eine Grün- und Ruheroase mit schönem Blick in den Garten. Auf dieser Ebene befinden sich noch die Küche, ein Abstellraum, eine Toilette und den Vorraum mit Zugang zum Obergeschoss.

Das Obergeschoss bietet 3 Schlafzimmer, wobei der Masterbedroom mit seinen mehr als 25m² auch untertags zum Verweilen einlädt. Das zweitgrößte Zimmer bietet Zugang zur herrlichen Westterrasse, von welcher Sie den Tag bei Abendsonne ausklingen lassen können. Komplettiert wird diese Ebene mit einem weiteren Schlafzimmer oder Homeofficebereich, einem Bad mit Dusche und Toilette sowie dem zentralen Vorraum.

Das Haus ist voll unterkellert und dieser gliedert sich in einen Heiz- und Waschraum, einen Saunabereich mit Duschkabine, eine Werkstatt und einen zentralen Vorraum.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Gasheizung mit Radiatoren, unterstützt durch eine Solaranlage, die Kunststofffenster sind 2-fach verglast, die Garage bietet Platz für 1 PKW und zusätzlich viel Stauraum. Ein Treppenlift in das Obergeschoss wurde als Altersvorsorge bereit eingebaut.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten

weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap