

Wien, Hietzing

# Traumhaftes Einfamilienhaus in Bestlage des 13. Bezirks

Número de propiedad: 20243442003



PRECIO DE COMPRA: 2.875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 758 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## De un vistazo

Número de propiedad	20243442003
Superficie habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	2.875.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	3% + 20% Ust
Espacio utilizable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Características	Terraza

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
---------------------	---

---

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad





Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## La propiedad



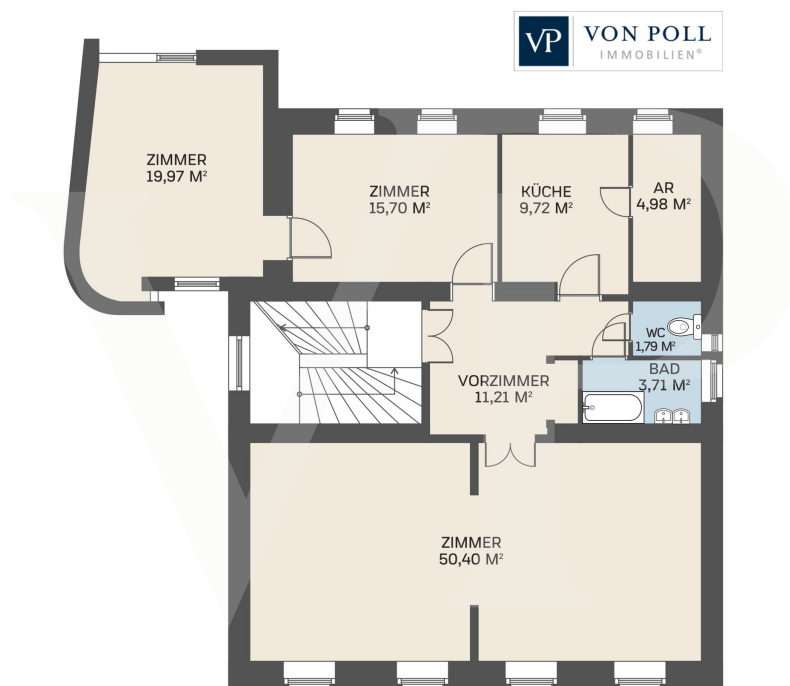
Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

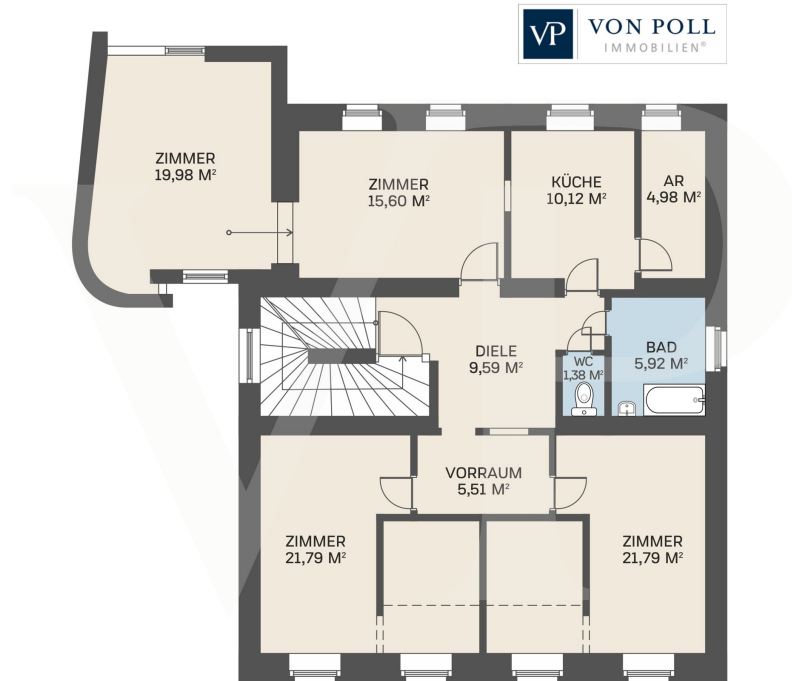
## La propiedad



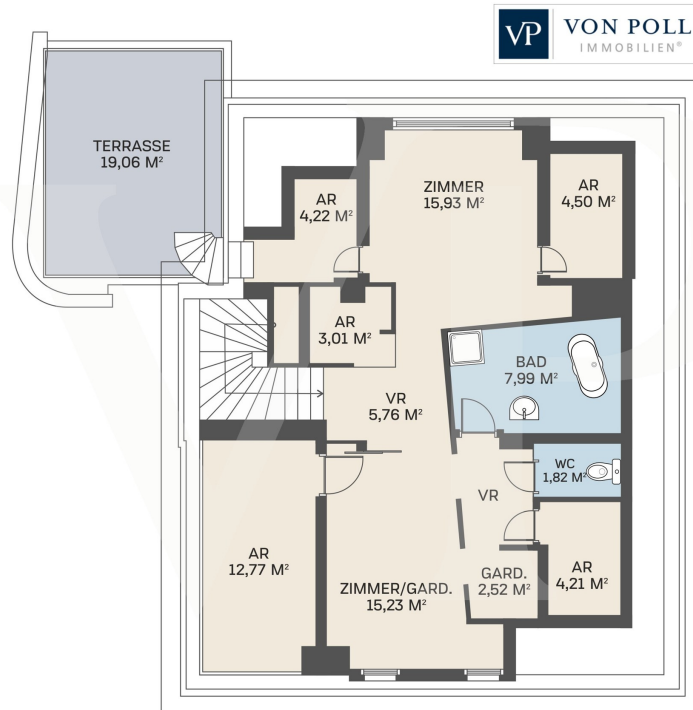
Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Una primera impresión

Traumhaftes Einfamilienhaus in Bestlage des 13. Bezirks Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses exquisite Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1908, befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des 13. Bezirks in Wien. Das Anwesen wurde kontinuierlich modernisiert und verbindet den charmanten Charakter der Jahrhundertwende mit modernem Komfort und Luxus. Das Haus bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Büro oder eine Ordination im Erdgeschoß ist möglich, da diese Etage aktuell getrennt von den beiden anderen Etagen genutzt wird. 117 m<sup>2</sup> verteilen sich auf 3 Zimmer, zusätzlich runden eine Küche, ein Abstellraum, ein Bad und ein getrenntes WC das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Obergeschoß und Dachgeschoß bieten Platz für eine große Familie. Geschickt aufgeteilt stehen bis zu 4 Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, 2 Bäder und 2 WCs zur Verfügung. Ein Abstellraum und ein Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls vorhanden. Die Dachterrasse lädt zu gemütlichen Stunden ein. Das absolute Highlight dieses Anwesens ist der traumhafte Garten, der keine Wünsche offen lässt. Genießen Sie entspannte Stunden am Schwimmteich, der perfekt in die Gartenlandschaft integriert ist. Das stilvolle Poolhaus bietet zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung und ist ideal als Rückzugsort an heißen Tagen. Dieses Anwesen vereint historische Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine seltene Gelegenheit, ein einzigartiges Stück Wiener Architekturgeschichte zu besitzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot verzaubern. Eckdaten: Baujahr: 1908, 1999 Zubau, 2003 thermische Sanierung, 2007 Dachausbau Grundstücksfläche: ca. 758 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: ca. 441 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 321 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich: ca. 120 m<sup>2</sup> (Keller / Badehaus) Etagen: 3 plus Keller Schlafzimmer: bis zu 6 Bäder: 4 Extras: Büro/Ordination, großer Wohn- und Essbereich, Traumgarten, Schwimmteich, Poolhaus

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Todo sobre la ubicación

Der 13. Bezirk, Hietzing, ist bekannt für seine exklusive Wohnlage, die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und seine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung finden Sie renommierte Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Schnellbahnstation sowie die Straßenbahnlinie 60 sind in wenigen Gehminuten erreicht. Das Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten ist ebenso wie der Hörndlwald und der Rote Berg nicht weit entfernt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße mit Allee.

Número de propiedad: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1er distrito

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)