

Wien, Hietzing

# Traumhaftes Einfamilienhaus in Bestlage des 13. Bezirks

????????? ??????????: 20243442003



???? ??????: 2.875.000 EUR • ??????????: ca. 320 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 758 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ???????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	20243442003	????? ???????	2.875.000 EUR
????????????	ca. 320 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	3% + 20% Ust
????????????? ??? ??????????	5	???????????????????? ??????	ca. 121 m <sup>2</sup>
????????????	4	?????????	?????????
????? ?????????????	1908		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

????????????? ???????????

??????????  
??????????

????????? ??????????  
??????????

???????? ?????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ??: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ????????



????????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ?????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ????????



???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????



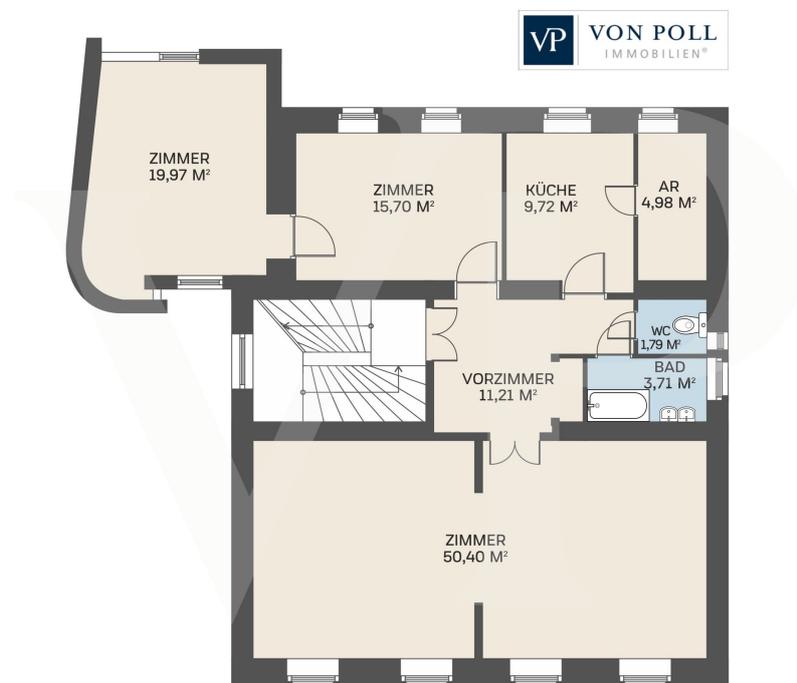
???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?? ?????????

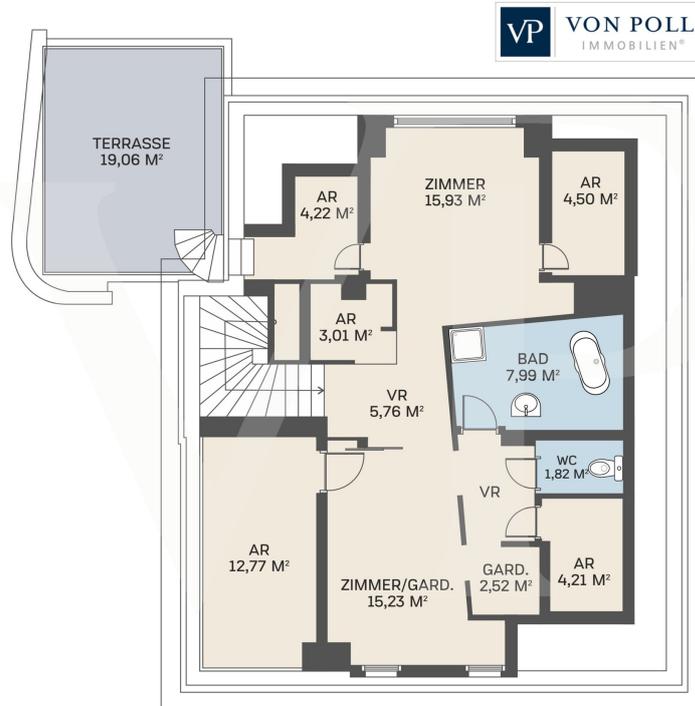


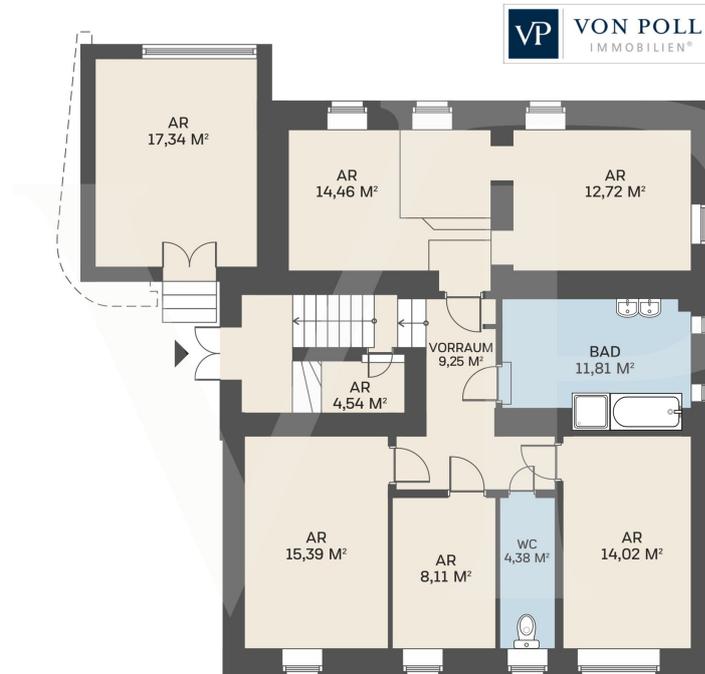
???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

??? ?????? ???????????

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

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ??????????? ?????????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 ?????? - 1? ??????????????  
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)