

Wien, Hietzing

# Traumhaftes Einfamilienhaus in Bestlage des 13. Bezirks

Número da propriedade: 20243442003



PREÇO DE COMPRA: 2.875.000 EUR • ÁREA: ca. 320 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 758 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Numa vista geral

Número da propriedade	20243442003
Área	ca. 320 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Casas de banho	4
Ano de construção	1908
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.875.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	3% + 20% Ust
Área útil	ca. 121 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Sistema de  
aquecimento de um  
piso

Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel





Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## O imóvel



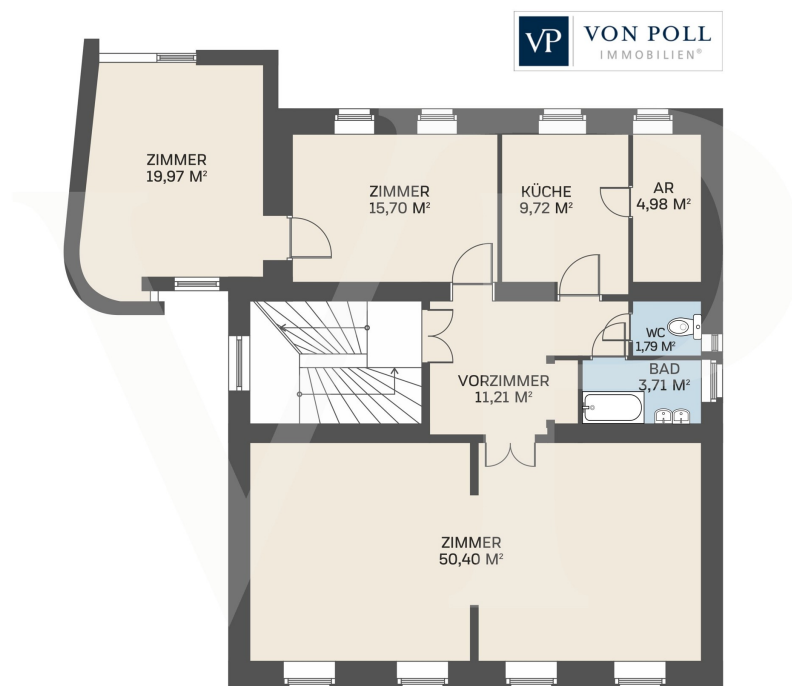
Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

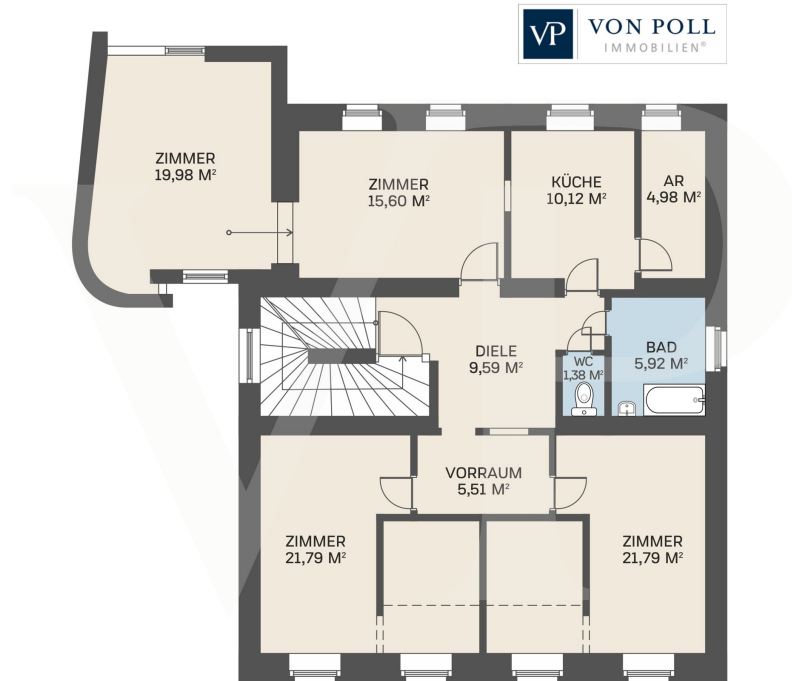
## O imóvel



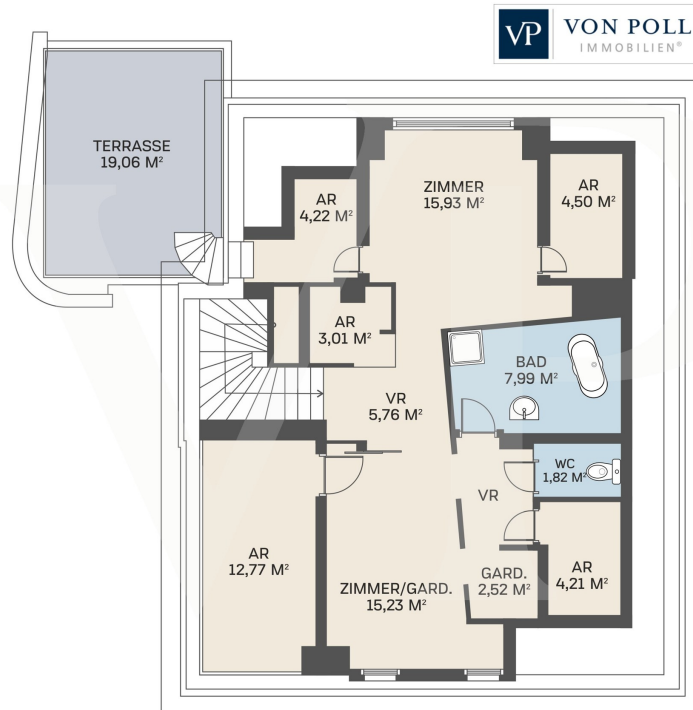
Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 20243442003 - 1130 Wien, Hietzing

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1º 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)