



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 151525

erstellt am : 17.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1550000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 168m²

Nutzfläche: 280m²

Grundfläche: 570m²

***Exklusive Traumvilla* Perfekter Zustand, erstklassige Lage**



„Luxus bedeutet, das eigene Wohndomizil als Ort der Erholung zu erkennen“
Traumhafte Villa mit stilvollem Flair, modernem Komfort & amp; idyllischem Gartenparadies

Bitte beachten Sie: Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie, Ihrer Anfrage Ihre vollständige Wohnanschrift sowie eine Telefonnummer beizufügen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Bei dieser Villa handelt es sich um ein ganz besonderes Schmuckstück. In gefragter Lage und mit dieser erstklassigen Ausstattung bleiben keine Wünsche offen!

Eingebettet auf einem 570 m² großen Grundstück bietet diese exklusive und charmante Villa großzügiges Wohnvergnügen und Gemütlichkeit mit hochwertigen Materialien. Das Raumangebot auf ca. 168 m² Wohnfläche plus 70 m² repräsentativer Kellerfläche lässt bei der künftigen Nutzung einige Optionen zu.

Dieses Wohlfühl-Zuhause wurde ursprünglich 1978 als Bungalow errichtet und 2018 einer umfassenden, hochwertigen Generalsanierung unterzogen. Dabei wurde nicht nur das Dachgeschoss ausgebaut, sondern das gesamte Haus mit Liebe zum Detail modernisiert ? eine gelungene Verbindung aus zeitloser Eleganz und moderner Technik.

Erdgeschoss ? Leben mit Licht und Leichtigkeit

Das Herzstück der Villa bildet der über 45 m² große, lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur rund 16 m² großen, uneinsehbaren Terrasse. Von dort führen wenige Stufen hinab in den liebevoll angelegten Garten ? ein kleines Naturparadies!

Der großzügige Eingangsbereich erschließt nicht nur das stilvolle Wohn-Esszimmer, sondern auch die geräumige Küche, das elegante Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet sowie ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer. Ein weiteres Schlafzimmer ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse ? perfekt für Gäste oder als Rückzugsort mit Gartenzugang.

Der offene Grundriss mit fließenden Übergängen schafft ein harmonisches Raumgefühl. Ein stilvoller Heizkamin im Wohnbereich sorgt für behagliche Wärme. Die exklusive Einbauküche vom Tischler verbleibt im Haus und unterstreicht die hohe Wohnqualität.

Obergeschoss ? Rückzugsort mit Weitblick

Über eine helle, großzügige Diele gelangt man in das beeindruckend große Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse. Von diesem Master Bedroom aus sind auch der riesige Schrankraum sowie das luxuriöse Badezimmer erreichbar. Das edle Tageslichtbadezimmer besticht mit freistehender Badewanne, Dusche, WC, Bidet ? eine Wohlfühloase im englischen Stil mit hochwertigen Armaturen von ?Traditional Bathrooms? in stilvollem Goldfinish (dieses Badezimmer ist im gleichen Stil ausgeführt wie jenes im Erdgeschoss und Kellergeschoss). Im Badezimmer und im großen Schrankraum gibt es zusätzliche Bereiche in den Dachschrägen, die als Stauraum genützt werden.

Kellergeschoss ? Platz für Hobbys und Wellness

Der schön ausgebaute, voll beheizte Keller mit ca. 70 m² bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ein über 25 m² großer, heller Hobbyraum, ein schönes Bad mit Dusche und WC, eine praktische Waschküche sowie ein Raum mit Saunaanschlüssen lassen keine Wünsche offen. Auch der moderne Heizraum mit Gas-Brennwertgerät der Marke Wolf befindet sich hier.

Ausstattung und Highlights ? Stil trifft Qualität

Neuwertiger, bezugsfertiger Zustand

Zauberhafte Helligkeit zieht sich durchs gesamte Gebäude

Hochwertiger Terrakottaboden im Großteil des Hauses

3-fach Isolierverglasung (Marke Josko) mit elektrischen Außenrollos (Marke Loxone)

Insektenschutzgitter teilweise vorhanden

Innenfensterbänke aus Marmor, außen aus Granit

Dachrinnen und Verkleidungen aus Kupfer (Schmitzer Dach)

Gasbrennwertgerät
eleganter Heizkamin im Wohnraum
Luxuriöse Bäder mit WC in allen 3 Geschossen

Eine Garage mit Platz für zwei Autos (hintereinander) rundet das Angebot perfekt ab.

Das Haus ist derzeit noch bewohnt und wird unmöbliert, bis auf Nassräume und Einbauküche übergeben.

Diese charmante Villa besticht nicht nur durch seinen eleganten, zeitlosen Stil sondern auch durch seine ruhige Lage. Die gefragte Wohngegend punktet mit viel Natur, einer guten Nachbarschaft und einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Lagebeschreibung:

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten, einem der schönsten Waldgebiete Wiens mit zahlreichen Wanderwegen, Laufstrecken und der geschichtsträchtigen Hermesvilla aus. Auch der Napoleonwald, ein kleiner, feiner Naturraum mit Spazierwegen und Kinderspielplatz, liegt ganz in der Nähe und lädt zum Verweilen im Grünen ein. Ebenso gibt es zahlreiche Restaurants und Heurige, diese sind in wenigen Gehminuten in unmittelbarer Nähe und in Mauer erreichbar. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus. Die Gegend ist bekannt für ihre Weingärten und gemütlichen Lokale. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger bzw. kurzer Fahrdistanz zur Verfügung.

Öffentliche Anbindung:

Die Buslinie 56A befindet sich quasi ums Eck - diese Linie verbindet Mauer mit der U-Bahn-Station Hietzing (U4) und anderen Teilen Wiens. Die Straßenbahnlinie 60 ist in wenigen Busstationen erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren U-Bahn-Linien. Diese Anbindungen ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Bezirke.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus
<2.000m Kinder < Schulen
Schule <1.000m Kindergarten
<1.500m Universität <3.000m Höhere Schule
<6.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum
<3.500m Sonstige
Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post
<1.500m Polizei <2.500m Verkehr
Bus <500m Straßenbahn
<1.500m U-Bahn <3.500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 570m²

Wohnfläche: 168m²

Nutzfläche: 280m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 4.5

Bäder: 3

Preisinformationen

Kaufpreis: 1550000€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at