



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 154384

erstellt am : 31.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2450000€

Straße:

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

Wohnfläche: 218m²

Nutzfläche: 278m²

Grundfläche: 504m²

Kontaktinformationen:

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

nj@novel-real.at

Exklusive Villa mit privatem Pool und idylischem Garten in Toplage von Wien-Hietzing!



Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Wien - im 13. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Natur und doch nur wenige Minuten von der pulsierenden Innenstadt entfernt.

Mit einer großzügigen Fläche von 218m² bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Garten mit herrlich großen Pool und die Terrasse laden zum Entspannen und

Genießen ein, während Sie den herrlichen Grünblick auf die umliegenden Wälder und Berge genießen können. Sie werden den Vorteil eines eigenen Pools nicht mehr missen wollen!

Hier in diesem Domizil können Sie die frische Luft und die Ruhe der Natur in vollen Zügen genießen.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die für ein stilvolles und komfortables Wohnambiente sorgen. Die Böden sind mit Fliesen, Parkett, Steinboden und Teppichboden ausgelegt, je nach Raum und Bedürfnis. Die Küche ist modern und funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Die offene Wohnküche schafft ein Gefühl von Raum und Helligkeit und ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Räume sind freundlich, hell und bieten genügend Platz für die ganze Familie und Ihre Freunde oder Gäste.

Das Haus besticht durch eine traumhaft große Wohn-Küche mit Blick in den Garten und auf den Pool. Ideal, um mit Freunden und Familie gemeinsam zu kochen. Die Zimmeraufteilung ist sehr großzügig gestaltet, sodass Sie die Zimmer frei nach Ihren Bedürfnissen auswählen und gestalten können. Zu Ihrem Komfort gibt es außerdem ein Badezimmer mit Fenster und einer großzügigen, runden Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag bequem entspannen können. Die große Regendusche lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Ein Highlight für gemütliche Abende ist der moderne Kamin im Wohnzimmer. Der Kamin besticht durch sein elegantes Design und hochwertige Materialien, die perfekt mit der stilvollen Inneneinrichtung harmonieren. Mit seiner effizienten Heizfunktion sorgt er nicht nur für eine wohlige Wärme, sondern schafft auch eine behagliche Atmosphäre.

Das Haus verfügt über einen ausgebauten Keller, der auch als Fitnessraum oder Partyraum genutzt werden kann. Der mögliche Fitnessraum im Keller bietet ausreichend Platz für verschiedene Trainingsgeräte wie Laufband, Hanteln und Yoga-Matten. Dank der ausgezeichneten Belüftung und Beleuchtung können Sie hier in angenehmer Atmosphäre trainieren. Die angrenzende Waschküche bietet zusätzlichen Komfort, sodass Sie Ihre Sportkleidung direkt vor Ort waschen können.

Raumaufteilung:

Untergeschoss mit traumhafter Wohnküche, 3 geräumige Zimmer und einer Diele 114,36 m²
Obergeschoss mit 2 geräumigen Zimmer, 1 Bad, WC, Schrankraum und kleinere Terrasse 103,33 m²
Keller 60m² - mit dieser Größe können Sie sich den Keller zum Hobbyraum machen
Terrasse 70 m² - herrlicher Blick
Garage 24,23 m²- bequem für 2 Autos
Pool 32m² - wie Urlaub daheim!

Highlights:

Außenpool - ein Komfort den man nicht missen möchte
sehr große Terrasse zum Verweilen

separate Garage mit Rolltor
Keller - ausgebaut - jegliche Gestaltung ist möglich
Regendusche!- zum Relaxen
große runde Eckbadewanne zum Entspannen und träumen
herrlicher Grünblick
Kamin für angenehme Abende
hohes eingezäuntes Grundstück
großzügige Raumaufteilung von Wohn/ Schlaf/ Kinder- inkl. Gäste oder Arbeitszimmer
geräumige Wohnküche mit schönen Ausblick
Gäste WC
eigener Schrankraum

Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hier ideal, mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. So können Sie bequem und schnell in die Innenstadt gelangen oder auch andere Teile von Wien erkunden. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend, so dass Sie problemlos Ausflüge in die Umgebung unternehmen können.

In der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten ist alles in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar, so dass Sie immer alle Besorgungen erledigen können, ohne weit fahren zu müssen.

Dieses Haus ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Die Lage in einem der begehrtesten Bezirke von Wien und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einer lohnenden Investition.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem Traumhaus mit Grünblick verzaubern und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie

(insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 504m²

Wohnfläche: 218m²

Nutzfläche: 278m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 94m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.54m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 2450000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at