

Inserat ID: 219391

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3750000€

Straße:

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

Wohnfläche: 428m²

Grundfläche: 1149m²

Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

Willkommen in Ihrer luxuriösen familienfreundlichen neuen Zuhause in Top- Grünruhelage 1130 Wien!



Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 428m², sondern auch eine ideale Lage in der beliebten Stadt Wien. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand in ruhiger Lage und ist bereit, von Ihnen und Ihrer Familie bezogen zu werden. Zusätzlich gibt es ein schönes Gästeapartment mit ca 100m².

Der Kaufpreis dieser Immobilie beträgt ? 3.750.000,- und bietet Ihnen 10 geräumige Zimmer, die genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, Ihre persönlichen Vorstellungen von Wohnen und Leben zu verwirklichen.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Grünblick, den Sie von Ihrem neuen Zuhause aus genießen können. Egal ob Sie auf der Terrasse entspannen oder im Garten die Sonne genießen möchten - der Ausblick wird Sie begeistern.

Das Haus verfügt über hochwertige Ausstattungsmerkmale, die Ihren Wohnkomfort auf ein neues Level heben werden. Die Böden sind mit Fliesen und Parkett ausgelegt und verleihen den Räumen ein gemütliches Ambiente. Die Solarenergie sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. An kalten Abenden können Sie es sich vor dem Kamin gemütlich machen und die behagliche Atmosphäre genießen.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu genießen. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zum Südbalkon oder zur -terrasse, wo Sie den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen können.

Das Haus verfügt außerdem über 4 Bäder und 4 separate WCs, die für ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner sorgen. Zudem gibt es 2 Garagen und 2 Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal - sowohl der Bus als auch die Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in alle Richtungen der Stadt. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apothekern über Kindergärten und Schulen bis hin zu Supermärkten. Auch die renommierte Universität Wien ist in der Nähe und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich weiterzubilden.

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, die eine ruhige und grüne Umgebung in Kombination mit einer zentralen Lage suchen. Viele Ausflugsziele bieten alle Möglichkeiten, um in der Freizeit abzuschalten, Sport zu betreiben und Spaß zu haben. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Raumaufteilung

EG mit großzügigen ca 187m²

Eingangshalle mit schönen Granitboden
Zimmer/ auch als Büro nutzbar
Bad
Toilette
praktischen Technikraum
Keller

Mittelgeschoß mit geräumigen 137 m²

Großzügiger Wohn-Salon mit offenem Kamin
Offene Küche und Essbereich für die ganze Familie
Großer Speise-Salon mit Blick ins Grüne
Toilette

OG mit 102 m²

Masterbedroom zum Wohlfühlen
Bad mit Dusche, Badewanne, Toilette
Terrasse mit Grünblick
2 Kinderzimmer/ Arbeitszimmer
Separates Badezimmer
Extra Toilette

Gästeparlament mit Gartenzugang mit ca komfortablen 100 m²:

Wohnküche
2 Zimmer
Schrankraum
Badezimmer

Moderne Ausstattung

Fußbodenheizung
Parkettböden
Elektrische Jalousien in allen Räumen
Wirtschaftsraum, Stauraum
Alarmanlage
Klimaanlage in Küche und Schlafzimmern (auch per App steuerbar)
Photovoltaikanlage mit 52 Modulen / 21,5 kW
Wärmepumpe
Außendusche
Rolladen
Garage für 2 Stellplätze

Das Objekt befindet sich in einer ruhig gelegenen Gasse nächst Lainzer Tiergarten, Hörndlwald und Friedhof Ober-St. Veit. Es handelt sich um eine der schönsten Wohngegenden des 13. Bezirkes und die Umgebung bietet viele Ausflugsziele im Grünen. Die Infrastruktur und Nahversorger wie Supermarkt, Apotheke, Kindergarten, Ärzte, das Krankenhaus Hietzing sind in unmittelbarer Nähe. Als Naherholungsgebiete dienen der Lainzer Tiergarten, die Hermes Villa, oder dem Hörndlwald. Der Autobus Linie 54 sowie die Straßenbahn-Linie 62 und die S-Bahn 80 befinden sich in kurzer Distanz und gut zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie bei einer Besichtigung von dieser schönen Gelegenheit? wir beraten Sie gerne!

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m
Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m
Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1149m²

Wohnfläche: 428m²

Zimmer: 10

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 72m²

hwbklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3750000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at