

## zentral gelegenes Einfamilienhaus!



Haus von außen

**Objektnummer: 1609\_41696**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1928
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	799.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

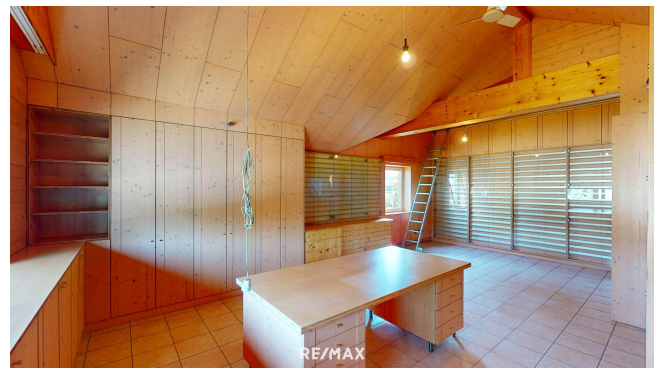
3.00 %

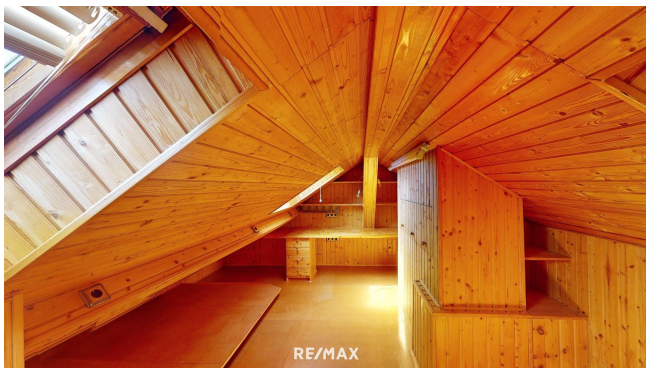
## Ihr Ansprechpartner

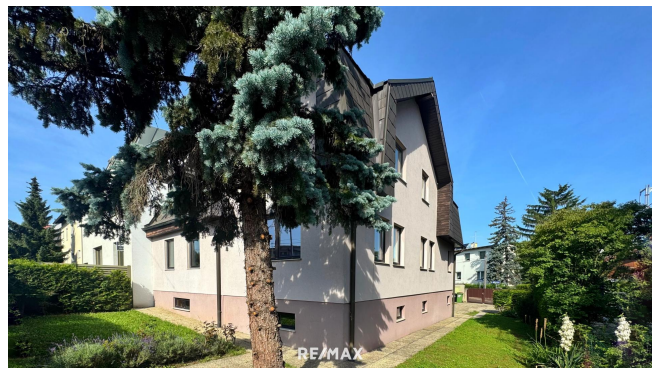


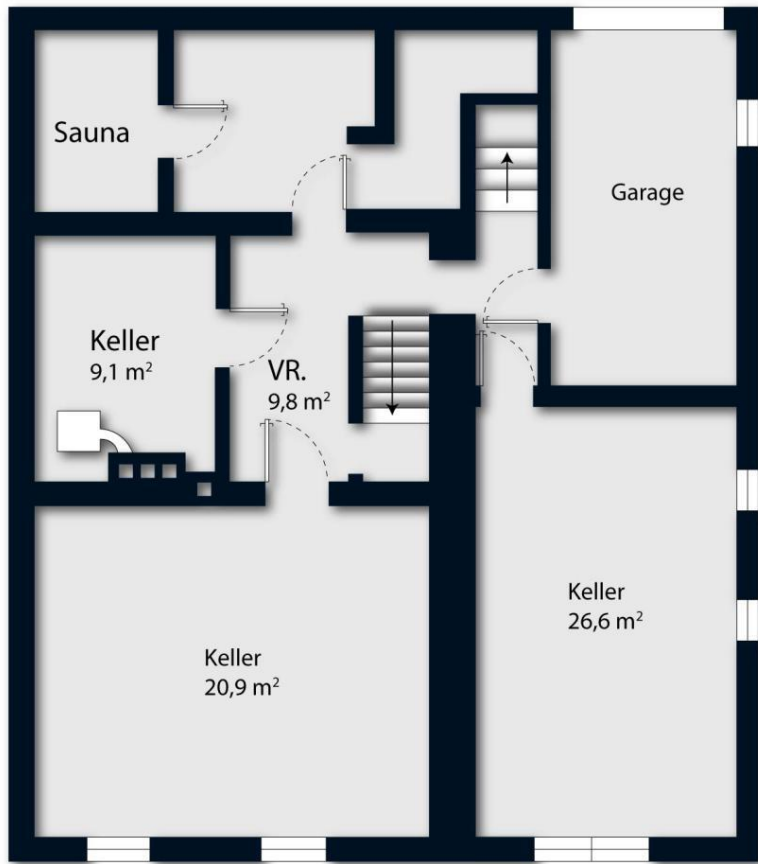
**Thomas Wagner**







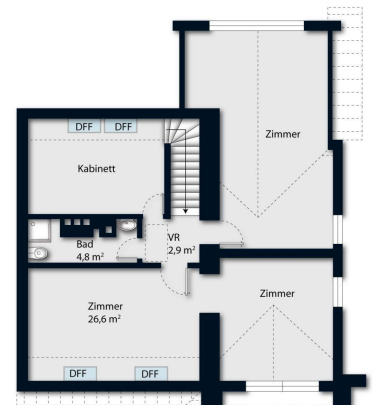




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Sie möchten endlich ein Einfamilienhaus zu einem überschaubaren Preis in Hietzing kaufen? Wir lassen Ihre Träume wahr werden! Dieses bestandsfreie, liebevoll gepflegte, Einfamilienhaus, perfekt für eine Familie oder ein Pärchen, befindet sich in beehrter Grünlage in Hietzing in unmittelbarer Nähe zu den ehemaligen Rosenhügel-Filmstudios. Die Villa wurde im Jahre 1928 erbaut und in den letzten Jahrzehnten mehrmals umgebaut bzw. erweitert. Das auf dem Grundstück, mit insgesamt ca. 449 m<sup>2</sup>, befindliche Haus verfügt über 3 Etagen + Keller, die durch ein zentrales Stiegenhaus verbunden sind. Die Liegenschaft verfügt über zwei separate Eingänge (Eisenbachgasse – Zufahrt auf das Grundstück und Zugang zum Haus & Speisinger Straße). Ein attraktiver Altbaumbestand befindet sich auf dem gepflegten, schönen Garten. Eine große, ruhige Gartenterrasse mit Ausrichtung N/W rundet den Freibereich ab und ladet zu ausgiebigen Grillfesten ein. Das Haus ist wie folgt aufgeteilt: Kellergeschoß: ca. 80 m<sup>2</sup>: großzügiges Party-Stüberl, Saunalandschaft mit Eckbadewanne und Whirlpool-Funktion, heller Hobbyraum mit durchdachtem Schranksystem, Technikraum, Garage; Erdgeschoß: ca. 104 m<sup>2</sup>: heller Vorraum (Wintergarten) mit gemütlicher Sitzgelegenheit, sehr gut nutzbare Küche, WC, Wohnzimmer (mit Kamin) mit großzügigem Durchgang zum sehr attraktiven Esszimmer, großes Schlafzimmer/Büro Obergeschoß: ca. 95 m<sup>2</sup>: Schlafzimmer mit Ausrichtung N/W, Badezimmer, großes Wohnzimmer oder auch als Kinderzimmer/Büro sehr gut nutzbar, Kinderzimmer/Schlafzimmer, teilweise sind die Räume sehr leicht in der Größe und Anordnung veränderbar; Dachgeschoß: ca. 15 m<sup>2</sup>: Im Dachgeschoß befindet sich ein Dachzimmer, welches über Dachflächenfenster belichtet wird. Dieser Raum kann gut als Büro, oder Spielzimmer für die Kinder genutzt werden (starke Schrägen). Für eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sorgt die fußläufig sehr gut erreichbare Straßenbahnlinie 60, mit der man in gut 20 Minuten die U4 Station Kennedybrücke erreicht. In der Umgebung sind Volksschule, Kindergarten, Hort und auch höhere Schulen gut erreichbar. Der nächste Lebensmittelmarkt (Billa Plus) ist einen „Katzensprung“ entfernt. Lassen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag den Trubel der pulsierenden Großstadt hinter sich und genießen Sie in exquisiter Atmosphäre den Traum vom Wohnen mit besonders hoher Lebensqualität. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit mir – ich freue mich auf Sie! Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen die es dem Makler nur auf ausdrücklichen Wunsch des Interessenten gestatten innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es gelten die AGB s der Immobilienwirtschaft.

---

---