

## **Exklusives Zweifamilienhaus in Hietzinger Toplage**



**Objektnummer: 7512/148**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	274,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	319,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.152,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	10.285,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	66,00 €
<b>Heizkosten:</b>	232,00 €
<b>USt.:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

118.440,00 € inkl. 20% USt.

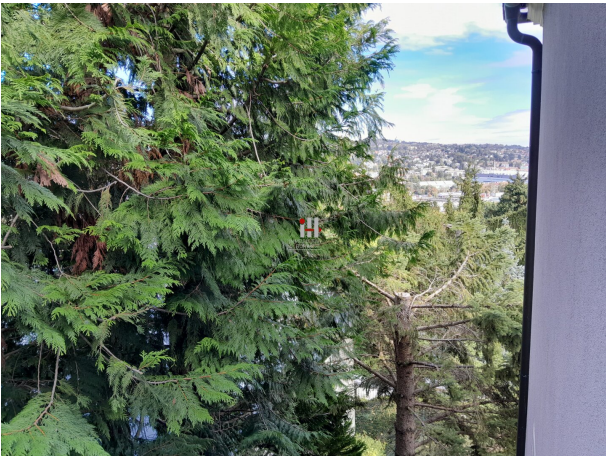
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Wiens!**

Diese wunderschöne Villa in 1130 Wien bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die Stadt und die umliegenden Berge, sondern auch eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 300m<sup>2</sup>.

Mit insgesamt 7 Zimmern, 3 Terrassen, 2 Garagen und 2 Stellplätzen, 4 Bädern und 5 WCs bietet dieses Haus mehr als genug Platz für Ihre Familie und Gäste. Die hochwertigen Fliesen, Parkett- und Steinböden verleihen dem Haus ein elegantes und modernes Flair.

Die großzügigen Terrassen laden zum Entspannen und Genießen der beeindruckenden Aussicht ein.

Die Villa ist nicht nur äußerlich ein Blickfang, sondern auch im Inneren hochwertig ausgestattet und auf dem neuesten Stand der Technik. Eine moderne Gaszentralheizung sorgt für wohlige Wärme im Winter. Dank eines Personenaufzugs ist das Haus auch für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern ideal geeignet.

Die Lage der Villa ist einfach unschlagbar. Eine Vielzahl von Verkehrsanbindungen, darunter Busse, Straßenbahnen, U-Bahnen und der Bahnhof, ermöglichen es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt und andere Teile Wiens zu gelangen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, einschließlich Ärzten, Apotheken, Krankenhäusern, Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Bäckereien.

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die eine Kombination aus Luxus, Komfort und einer erstklassigen Lage suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses Juwel in 1130 Wien zu entdecken. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus präsentieren zu dürfen!

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**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap