





## **Charmante Altbauvilla mit sonniger Dachterrasse 11,5 Zimmer - vielfältige Nutzungsmöglichkeit Nähe Klinik Hietzing**

<sup>100</sup>  
<sup>10</sup>  
<sup>04</sup> 3723/2171


Objektnr.

 ca. 1903


Baujahr

 315 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 400 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 11,5

Zimmer

## Die Immobilie

Charmante Altbauvilla mit Dachterrasse in begehrter Villenlage von Wien

### Objektbeschreibung

Diese repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1903 befindet sich auf einem rund 400 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück in einer ruhigen, grünen Villengegend. Trotz idyllischer Lage ist das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar. Auf vier Ebenen bietet das Haus eine Gesamt Wohnnutzfläche von ca. 315 m<sup>2</sup> und überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, klassische Architekturdetails und eine sonnige Dachterrasse mit Weitblick.

Die Villa wurde laufend gepflegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der großzügigen Familienresidenz bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

---

### Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 315 m<sup>2</sup>
- Baujahr: ca. 1903
- Geschosse: 4 (EG, 1. OG, 2. OG, DG)
- Zimmeranzahl: 11,5
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Böden: Parkett, Stein/Terrazzo, Laminat, Fliesen
- Stellplätze: 3-4 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

---

### Raumaufteilung:

- Erdgeschoss (ca. 97 m<sup>2</sup>):  
Vorraum, Gäste-WC, 3 Zimmer, Heiz-/Technikraum
- 1. Obergeschoss (ca. 82 m<sup>2</sup>):  
2 große, verbundene Zimmer, 2 kleinere Zimmer, WC
- 2. Obergeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup> 2 m<sup>2</sup> Balkon):  
2 Zimmer (verbunden), Küche, Bad mit Wanne, WC, Balkon
- Dachgeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup> 26 m<sup>2</sup> Terrasse):  
3 Zimmer, Bad mit Dusche, großzügige Dachterrasse mit Aussicht

---

### Besonderheiten:

- Repräsentative Altbauvilla mit klassischer Architektur

- ca. 26 m<sup>2</sup> große und sonnige Dachterrasse mit schöner Fernsicht
  - Originale Flügeltüren und hohe Räume mit Altbaucharme
  - Elektrisches Einfahrtstor, 3-4 Stellplätze
  - Balkon und sonnige Ecklage
  - Nicht unterkellert
  - Gute Infrastruktur & schnelle Stadtanbindung
- 

**Lage:**

Die Villa liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Nähe.

**Verkehrsanbindung:**

Buslinie 54A – wenige Schritte entfernt

Straßenbahn – ca. 3 Gehminuten

Bahnhof – ca. 10 Gehminuten

U-Bahn-Linie U4 (Hietzing / Unter St. Veit / Ober St. Veit) – ca. 5 Fahrminuten

Autobahnanschluss – ca. 4 km

---

Kaufpreis: 2.390.000

Provision: 3% 20% MwSt.

**Kaufnebenkosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Bei weiterem Interesse erhalten Sie auf Anfrage ein Exposé mit genauer Adresse und mehr Bilder von Innen & Außen. Senden Sie uns jetzt eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf die Besichtigung!

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

Because home is not a place, its a feeling.

Category	Value
Category 1	10
Category 2	20
Category 3	30
Category 4	40
Category 5	50
Category 6	60
Category 7	70
Category 8	80
Category 9	90
Category 10	100

## Flächen

Wohnfläche	<b>315 m²</b>
Grundstücksfläche	<b>400 m²</b>
Zimmer insgesamt	<b>11,5</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Separate WCs	<b>3</b>
Etagen	<b>4</b>
WG-geeignet	<b>ja</b>
Räume veränderbar	<b>ja</b>
Stellplätze	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>3</b>
Balkone	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>
Balkon-/Terrassenfläche	<b>28 m²</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>ca. 1903</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Kaufvertrag</b>
----------------------------	-------------------------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Sicherheitstechnik	<b>Alarmanlage</b>

- |                     |                |               |
|---------------------|----------------|---------------|
| ✓ Gartennutzung     | ✓ Kabel/Sat-TV | ✓ Kamin       |
| ✓ Räume veränderbar | ✓ teilmöbliert | ✓ WG-geeignet |

## Preise

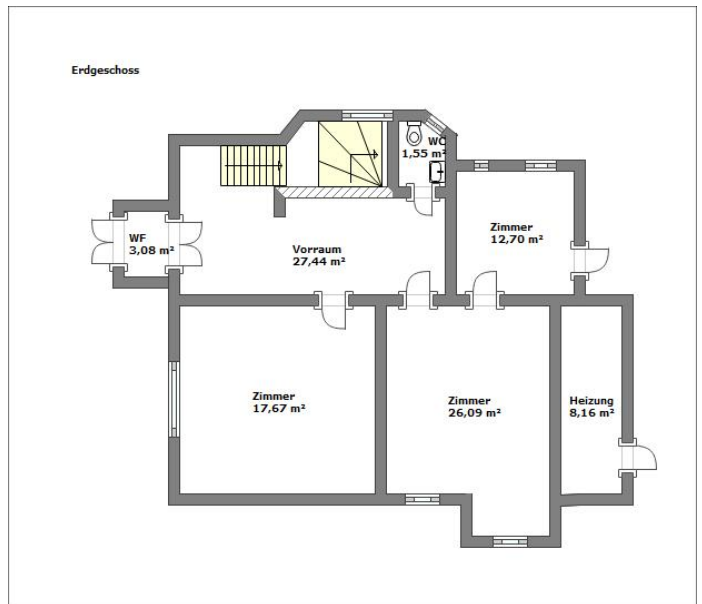
Kaufpreis	<b>2.390.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3.00 %</b>
MwSt.-Satz	<b>20 %</b>
Hinweise zu den Preisen	<b>Verhandlungsbasis</b>

## Energieausweis

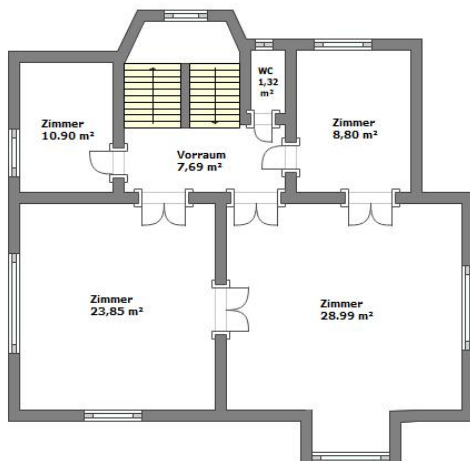
Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
HWB-Wert	<b>130,00 kWh/(m²*a)</b>
HWB-Klasse	<b>D</b>
fGEE-Wert	<b>1,91</b>
fGEE-Klasse	<b>D</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>

## Impressionen

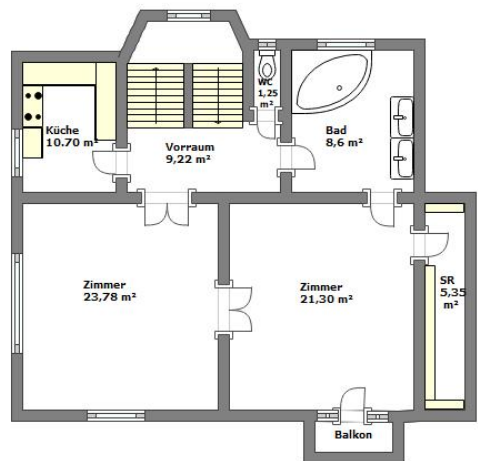




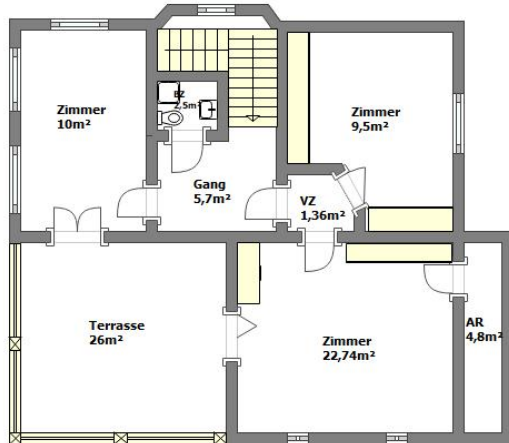
1.Obergeschoss



2.Obergeschoss



Dachgeschoss



## Kontakt

Angelo Dzakula



### Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**  
Telefon **+43 1 720 12 92 11**  
Mobil **+43 664 524 95 15**  
Weitere Informationen **www.cyh.at**