

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Friedrich Traudtner**

📞 +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

## VILLA IN HIETZINGER BESTLAGE! TOP RUHELAGE. UNVERBAUBAREM WIEN-BLICK!



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 32867  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 13., Hietzing  
**Ort:** Wien 13., Hietzing  
**Lage:** Napoleonwald  
**Verkehrsanbindung:** Autobus in Gegend

### KOSTEN

**Preis:** € 1.590.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 260,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 512,00 m<sup>2</sup>  
**Terrassenfläche ca.:** 25,00 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Baujahr:** 1987  
**Zimmer:** 7

### VILLA IN HIETZINGER TOPLAGE! TOP RUHELAGE! UNVERBAUBAREM WIEN-BLICK!

Top Ruhelage mit unverbaubarem WIEN-BLICK. 1986 von Architekt Dipl. Ing. H. Gruber geplant und 1987 mit Firma Eisinger NÖ errichtet. Die Raumaufteilung ist ausgesprochen harmonisch und auf die Bedürfnisse einer Familie mit zwei Kindern und die Notwendigkeit als Unternehmer Gäste einzuladen ausgerichtet.  
 Erdgeschoss: Raumhöhe 284cm (verbaute Fläche 125m<sup>2</sup>)  
 Eingangsterrasse, Windfang, Vorzimmer, Garderobe, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Wäscheabwurf, Esszimmer mit Durchreiche, Küche großes Wohnzimmer (Salon)  
 Obergeschoss: Raumhöhe 273cm (verbaute Fläche ca. 106m<sup>2</sup>)  
 Drei Schlafzimmer, Wäscheabwurf, großes Bad mit Dusche, Wanne und WC, Arbeitszimmer, Galerie als Bibliothek,  
 Dach Sonnenterrasse ca. 19m<sup>2</sup>

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Geschosse:</b>          | 3                           |
| <b>Stellplätze Garage:</b> | 2                           |
| <b>Anzahl Terrassen:</b>   | 1                           |
| <b>Bäder:</b>              | 2                           |
| <b>Anzahl WCs:</b>         | 3                           |
| <b>Alter:</b>              | Neubau                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>    | 93 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>Boden:</b>              | Parkett                     |
| <b>Boden:</b>              | Stein                       |

## AUSSTATTUNG:

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Abstellraum</b>     | ✓ |
| <b>Garage</b>          | ✓ |
| <b>Teilmöbliert</b>    | ✓ |
| <b>Wellnessbereich</b> | ✓ |
| <b>Flügeltüren</b>     | ✓ |
| <b>Isolierfenster</b>  | ✓ |
| <b>Alarmanlage</b>     | ✓ |
| <b>Wintergarten</b>    | ✓ |

Gartengeschoss: (verbaute Fläche ca. 125m<sup>2</sup>) und 27m<sup>2</sup> überdachte Gartenterrasse (ALCO- Wintergarten), Fernsehzimmer, Sommerküche separates WC, Silgmann 3-D-Sauna(4-5Personen), großes Duschbad mit Schwallbrause etc. Heizraum, Hauswirtschaftsraum, Doppelgarage mit 3-Phasen -Starkstromanschluss, Weinkeller und Holzlagerraum für Kachelofen. Dachgeschoss: bei 60cm Kniestockhöhe sind 60m<sup>2</sup> möglich

LAGE: Die Lage gilt als eine der besten im 13. Bezirk. In erhöhter Ruhelage in einer Einbahnstraße situiert mit Blick auf Wien und erstklassiger Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Autobus in einer Gehminute erreichbar, zur Kennedybrücke und U4 bis Karlsplatz 35! Minuten. Öffentliche und private Schulen, Supermarkt, Kinderspielplatz, In-Restaurant, Lainzer Tiergarten Hermesvilla, Ärztezrntum, Krankenhaus, Apotheke - Vieles in wenigen Minuten, alles fußläufig in 1- 2 km erreichbar.

## SONSTIGES:

HEIZUNG: moderne Gas-Brennwertheizung VIESSMANN VITOCROSAL 300 mit Warmwasserbereitung, zusätzlich im Salon Sommerhuber Kachelofen mit Wärmekanal in das OG. In den Räumen mit Marmorböden

Fußbodenheizung, bei Parkettböden Radiatoren im Esszimmer beides.

PARKETTBÖDEN sind massive Eichenparkette auf Blindboden (kein billiger Klebeparkettboden).

In den Nassräumen (OG und EG) ist der Jura Marmor bis zur Decke verlegt.

Das Haus ist mit 38 cm THERMOTON-ZIEGEL errichtet (ein Patent von BASF und Fa. Eisinger).

Ein Drittel der Hohlräume dieses Hochlochziegels ist ausgeschäumt. Ergebnis: Der Ziegel hat eine hohe Wärmedämmung kann aber trotzdem atmen, tolles Raumklima. Das Haus muß nicht mit Kunststoffplatten eingepackt werden. Leider existiert Fa. Eisinger nicht mehr und der vorliegende Energieausweis wurde auf Grund eines 38 cm Ziegels von Wienerberger vom Schreibtisch aus errechnet:

HWB:93,9 - HWB Energieklasse C - fGEE 1,38 - fGEE Energieklasse C

Das DACH ist mit einer Ziegelkronendeckung (2-fach-Eindeckung) von Tondach gedeckt.

Alle verwendeten Bleche sind KUPFERBLECHE, korrodieren daher nicht.

Tischlerarbeiten, Einbauten, Lamperien etc. sind vorwiegend von der renommierten Fa. List im Thomasberg,

NÖ, (diese stattet heute Privatyachten, Privatflugzeuge,

Luxusappartements etc. aus).

Die meisten FENSTER sind 3-fach verglaste Holzfenster von Fa. Krippel in NÖ., ebenso wie die Eingangstüre und die Doppeltüren im Haus.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner gerne unter der Tel. Nr. 06642255985 oder unter [Traudtner@immovos.at](mailto:Traudtner@immovos.at) zur Verfügung.

















