

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTENFASSADE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

In absoluter Bestlage des 13. Bezirks befindet sich diese stilvolle Villa mit ca. 388,00 m² Nutzfläche zzgl. Gästehaus, mehreren Terrassen, zwei Balkonen sowie ca. 1.600,00 m² Grund (bestehend aus zwei Grundstücken mit einer Fläche von 644,00 m² und 319,00 m² im Eigentum, zzgl. ca. 650,00 m² Grund mit Alleinnutzungsrecht).

Die Lage

In einer der exklusivsten Wohngegenden des 13. Bezirks gelegen, befindet sich diese Immobilie am Ende einer ruhigen Sackgasse, direkt angrenzend an das weitläufige Erholungsgebiet Roter Berg. Eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und städtischem Lebensstil, die höchste Lebensqualität verspricht.

Die Villa wurde ca. 1936 erbaut und im Jahr 2002 umfassend renoviert, erweitert und umgebaut (inkl. Heizung, Elektroinstallationen, Leitungen, Wärmedämmung sowie Einbau neuer Vollholz-Kastenfenster).

Die Nutzfläche (aufgeteilt auf Untergeschoss, Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss) beträgt laut Bestandsplan ca. 388,00 m², zuzüglich zwei Balkonen, einer großzügigen Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick auf den Roten Berg und teils über Wien, einer sehr großen Gartenterrasse mit Pool sowie Badehäuschen, Gartenhäuschen und Gästehaus.

Die Wohnfläche beträgt laut Bestandsplan ca. 255,40 m² (ohne Untergeschoss) und umfasst sechs Zimmer, ein ca. 48,00 m² großes Loft im Dachgeschoss sowie mehrere Nebenräume. Im Untergeschoss (Erdgeschoss straßenseitig) befinden sich zwei Garagen sowie weitere Räumlichkeiten.

Das Gästehaus (ideal auch für ältere Kinder, als Atelier usw.) besteht aus Vorraum, Wohn-/Schlafraum, separater Küche, Bad mit großer, bodenebener Dusche und WC sowie einem Abstellraum. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 23,12 m² (lt. Plan), zuzüglich einer großen überdachten Terrasse vor dem Eingang und einer weiteren Terrasse im hinteren Bereich.

Das Gebäude wurde 2024 komplett renoviert und befindet sich auf dem 319,00 m² großen Grundstück, das auch über einen separaten Nebeneingang zugänglich ist.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 1.600,00 m², davon 963,00 m² im Eigentum (zwei Grundstücke mit 644,00 m² und 319,00 m², Fläche lt. Grundbuch) und ca. 650,00 m² (Schätzung lt. Bebauungsplan, ohne Gewähr) mit Alleinnutzungsrecht.

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

Raumaufteilung

Untergeschoss (= Erdgeschoss straßenseitig), ca. 132,63 m²:

Vorraum, Waschküche, ca. 43,00 m² großer Hobbyraum, Lagerraum, Technikraum für die Poolfilteranlage mit WC, Heizraum mit Schleuse, zwei Garagen sowie schöner Vorgarten.

Hochparterre (Gartenebene), ca. 107,53 m²:

Windfang, Vorraum/Stiegenhaus, großzügige Diele, Wohnzimmer mit offenem Kamin und Erker, Wohnküche mit Kachelofen und Zugang zur Gartenterrasse sowie in den Garten, Zimmer mit angeschlossenem Vorzimmer, Balkon und kleinem Bad (Duschkabine und Waschtisch), Gästetoilette mit Waschtisch und zwei Fenstern. Großzügiger Garten mit wunderschönem Altbaumbestand, großem Pool (beheizbar über Solaranlage und ausgestattet mit elektrischer Lamellenabdeckung), Badehäuschen, Gartenhäuschen und Gästehaus.

Obergeschoss, ca. 100,27 m²:

Diele, Zimmer mit angeschlossenem Vorzimmer und Balkon, Zimmer mit Erker und Zugang zum dritten Zimmer, großzügiger Schrankraum, großes Badezimmer (Doppelwaschtisch, Eck-Whirlpool-Badewanne, Duschkabine, mehrere Fenster mit schöner Aussicht in den Garten), separate Toilette (WC, Waschtisch und 2 Fenster)

Dachgeschoss, ca. 47,61 m²:

Großer, offener Raum mit Zugang zur ca. 32,14 m² großen Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über den Roten Berg und teilweise über Wien.

Flächenangaben gemäß Bestandsplan, ohne Gewähr.

Kaufpreis: € 3.290.000,--

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Angaben lt. Energieausweis:

HWB 96,4 kWh/m².a, Klasse C

fGEE 1,41, Klasse C

Die Angaben beruhen Großteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritter und sind ohne Gewähr!

Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen.

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

STRASSENFASSADE



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

EINFAHRT



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTENTERRASSE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTEN



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

DACHTERRASSE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

DACHGESCHOSS



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

DIELE (OBERGESCHOSS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

ZIMMER (OBERGESCHOSS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

ZIMMER (OBERGESCHOSS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

ZIMMER MIT VORZIMMER UND BALKON (OBERGESCHOSS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

BALKON (OBERGESCHOSS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

SCHRANKRAUM (OBERGESCHOSS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

BADEZIMMER (OBERGESCHOSS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

AUSSICHT (BADEZIMMER OBERGESCHOSS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

VORRAUM (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

DIELE (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

WOHNZIMMER (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

WOHNZIMMER (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

DIELE (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

ZIMMER MIT VORZIMMER, BAD UND BALKON (HOCHPARTERRE)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

WOHNKÜCHE (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

WOHNKÜCHE (HOCHPARTERRE)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTENTERRASSE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTENTERRASSE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTENFASSADE



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTEN



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GÄSTEHAUS



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

TERRASSE UND GARTEN (GÄSTEHAUS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

ZIMMER (GÄSTEHAUS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

BAD (GÄSTEHAUS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

TERRASSE UND GARTEN (GÄSTEHAUS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTEN (GÄSTEHAUS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTEN (HAUPTHAUS)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARTEN (HAUPTHAUS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

HOBBYRAUM (UNTERGESCHOSS HAUPTHAUS)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

GARAGE (UNTERGESCHOSS/ERDGESCHOSS STRASSESEITIG)



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

STRASSENFASSADE



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
m.abate-eder@remax-first.at
0676 627 66 33

Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

STRASSENFASSADE



Grüne Oase in Prestige-Lage, Stilvilla mit ca. 1.600 m² Grund, Gästehaus, 2 Garagen und großem Pool

PLANSKIZZE OHNE GEWÄHR

