

"Ihr Rückzugsort im Grünen – Leben beim Hörndlwald!"



1

Objektnummer: 1626_26979

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	ca. 1932
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	270,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	D 135,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,20
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Rudolf Ley

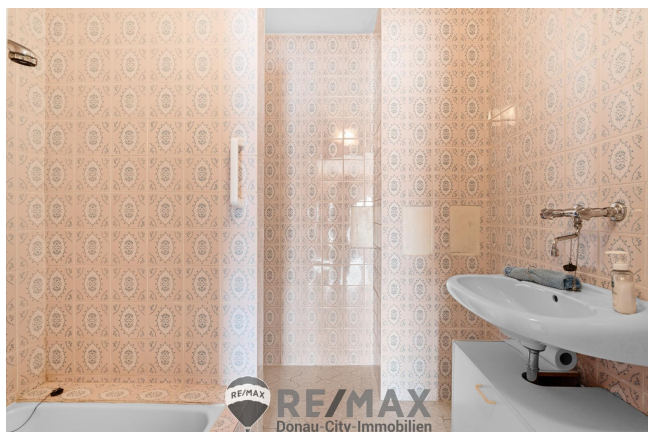
RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf



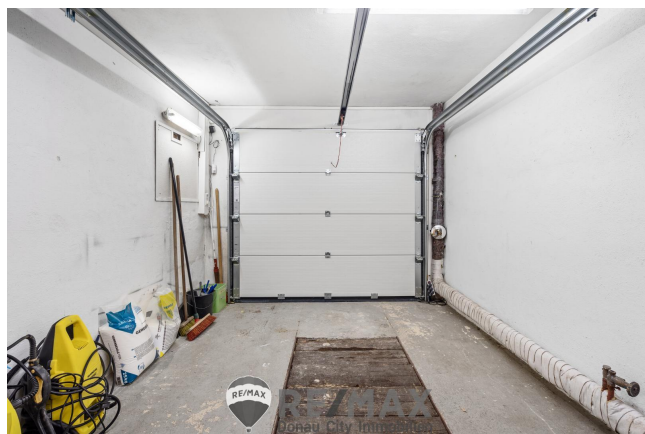


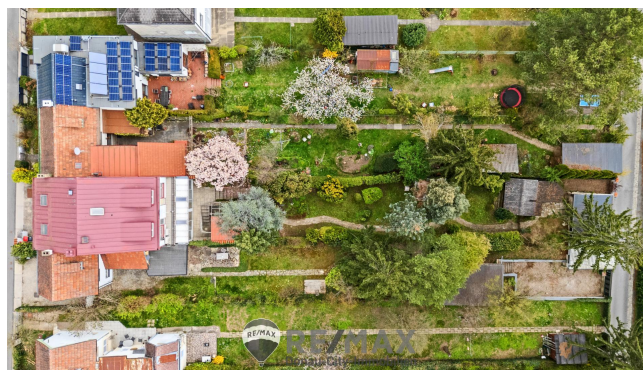


















Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

RE/MAX
DCI
Donau-City-Immobilien

RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

Donau-City-Immobilien **GENERALI**



RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



RE/MAX
zu Ihrer Haushalts-/Eigenheimversicherung

Donau-City-Immobilien **GENERALI**

Objektbeschreibung

Ihr Rückzugsort im Grünen – Leben beim Hörndlwald und nahe dem Lainzer Tiergarten!

Eingebettet in eine der grünsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens, zwischen dem Lainzer Tor und dem unter strengsten Schutz gestellten Hörndlwald, erwartet Sie hier eine besondere Immobilie. Der Hörndlwald, ein stiller Rückzugsort mit altem Baumbestand, ist nun dauerhaft vor Verbauung geschützt – ein Garant für Ruhe, Naturnähe und unberührte Umgebung.

Das ca. 670 m² große Grundstück liegt in ruhiger Lage und versprüht mit seinem alten Baumbestand und grünem Garten, der gänzlich nach Süden ausgerichtet ist, einen Hauch von Landhausidylle.

Das darauf befindliche Haus wurde 1932 errichtet und 1970 erweitert. Es bietet großzügige Wohn- und Arbeitsflächen auf drei Etagen und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Selbstständige mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss, das teilweise als Büro genutzt wurde, befinden sich eine kleine Garage, zwei Abstellräume, eine Küche, ein WC sowie Büroräume und ein lichtdurchfluteter Wintergarten – ideal als separates Homeoffice, Atelier oder zusätzlicher Wohnbereich.

Das **1. Obergeschoss** ist der klassische Wohnbereich mit Vorraum, einem großzügigen Wohnzimmer mit Balkonzugang, einem Schlafzimmer, einer geräumigen Küche, einem Badezimmer mit WC und einem Abstellraum.

Im **2. Obergeschoss** erwarten Sie vier weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Bad mit WC – perfekt für Kinderzimmer, Gäste oder ein ruhiges Arbeitszimmer mit Ausblick ins Grüne. Diese Liegenschaft bietet viel Potenzial zur behutsamen Modernisierung in einer echten Toplage.

Weitere Informationen in Stichworten:

2 Parkplätze vor dem Haus, zwei weitere Parkplätze im Carport an der Südseite des Grundstücks. Überdachte Terrasse mit Grillplatz. Teilweise Klimaanlage. Gas Zentralheizung, zusätzlich wäre ein derzeit stillgelegter Brenner für feste Brennstoffe Kohle/Holz vorhanden. Teilweise Insektenschutzgitter. Gartenhaus, Geräteschuppen.

Infrastruktur:

Bushaltestelle 56B 300 Meter, Supermarkt 400 m, Kindergarten 500 m, Volksschule 400 m, Handelsakademie 1,3 km. Arzt für allg. Medizin 500 m, Apotheke 550 m, Hietzinger Bad 2,5 km., Krankenhaus Hietzing 600m, Pensionistenresidenz Föhrenhof 600m, Orthopädisches Spital Speising 1,3 km

Preis: € 999.000, -

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft bei einem persönlichen
Besichtigungstermin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 135.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 2.2

mtenergieeffi

zienz:

Klasse D

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: