

Villa mit Zinshaus-Potenzial – 5 Wohneinheiten und 6 Tiefgaragenstellplätze



Objektnummer: 960/73126

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	405,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christine Klingler

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien













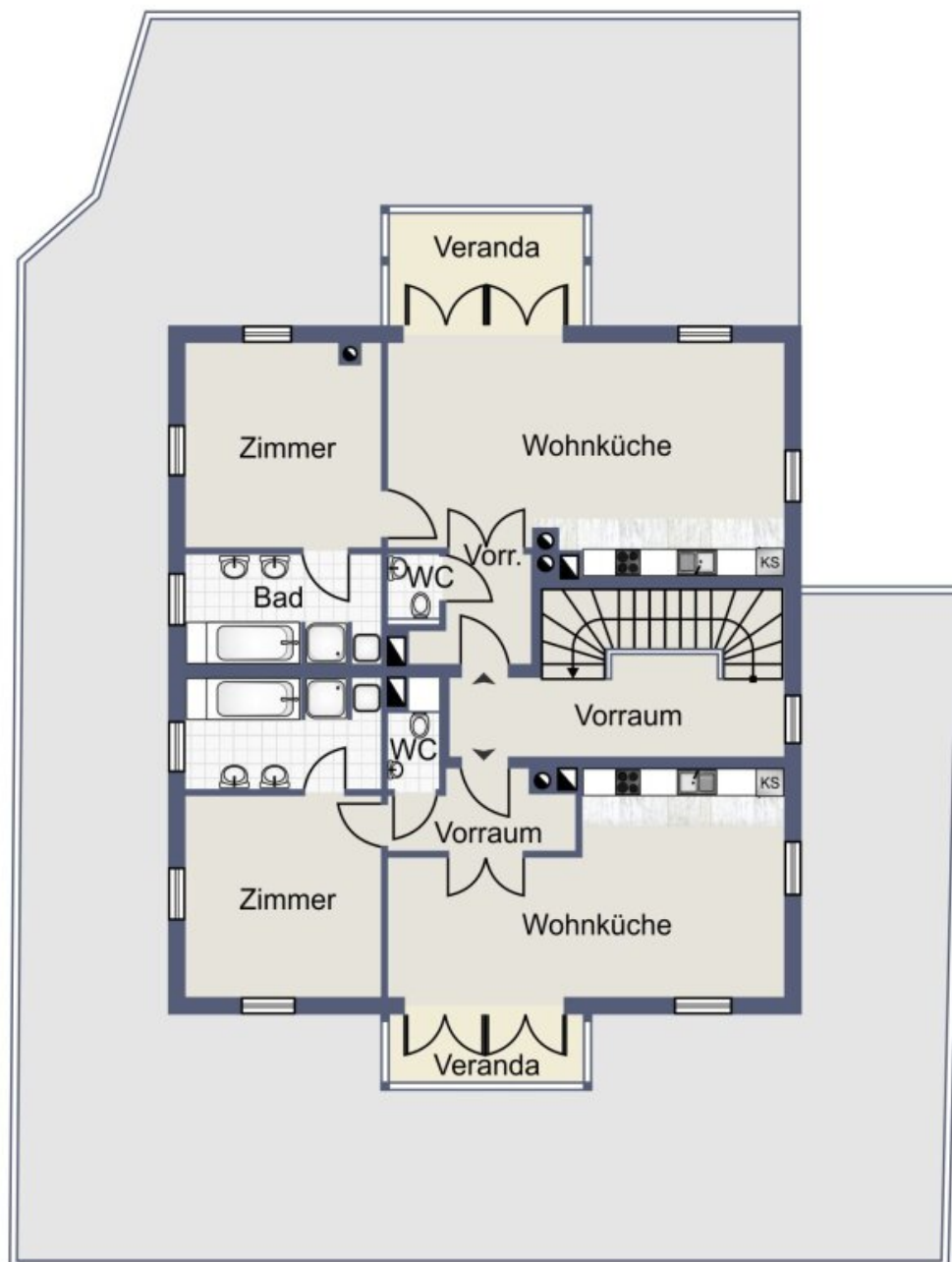


ien

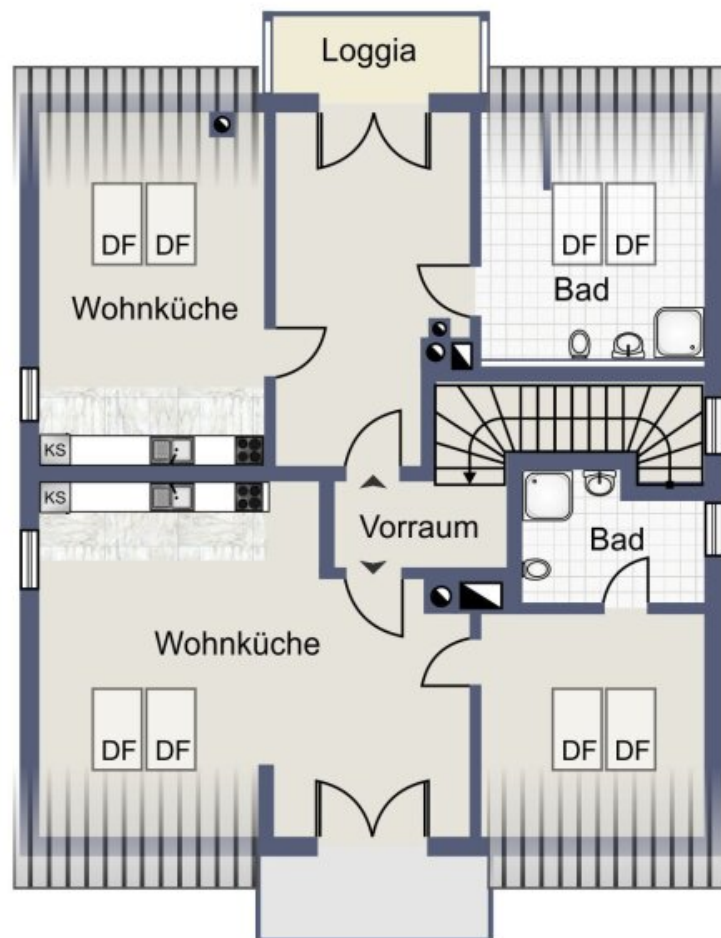
Garten



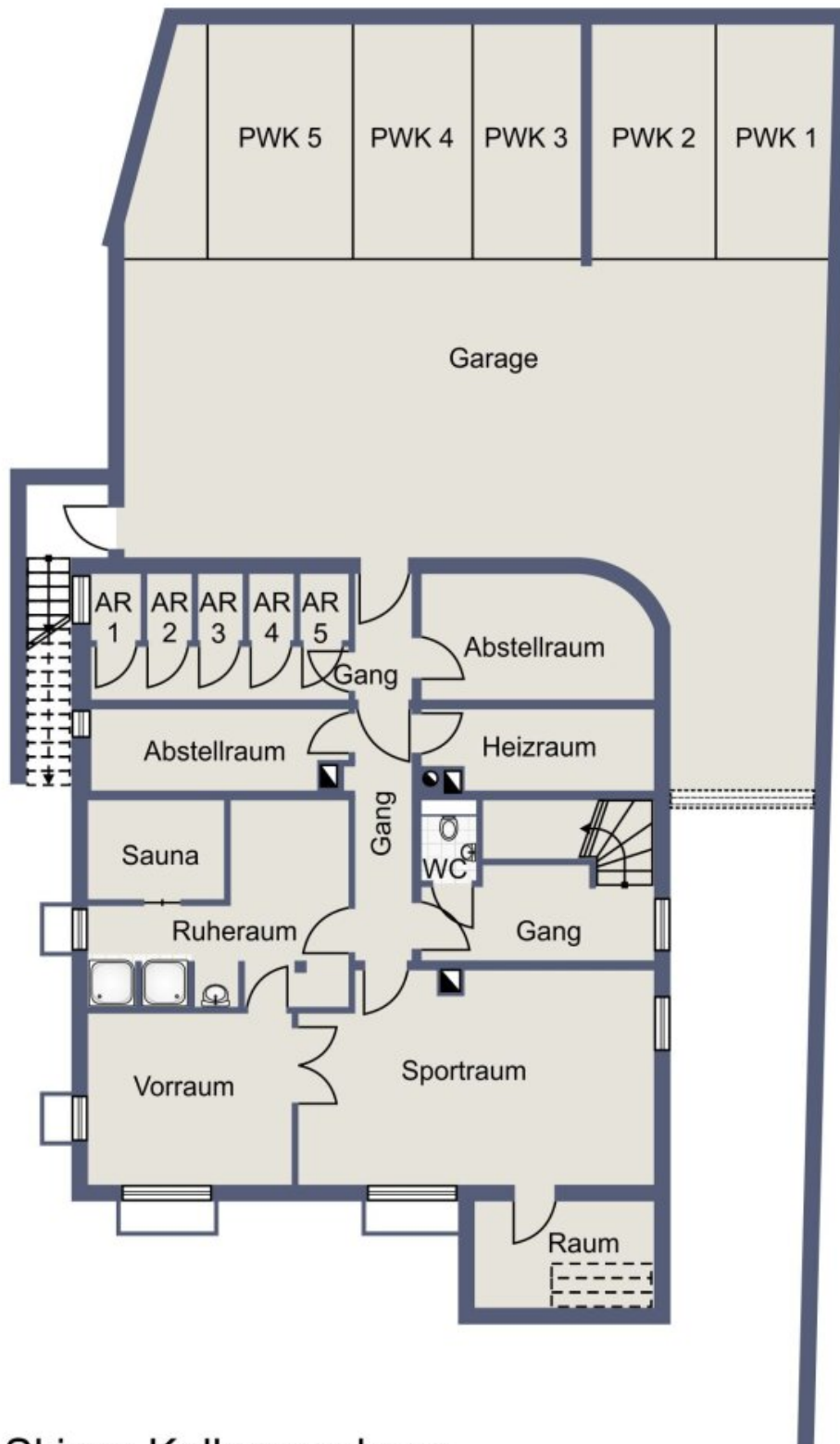
Skizze Erdgeschoss



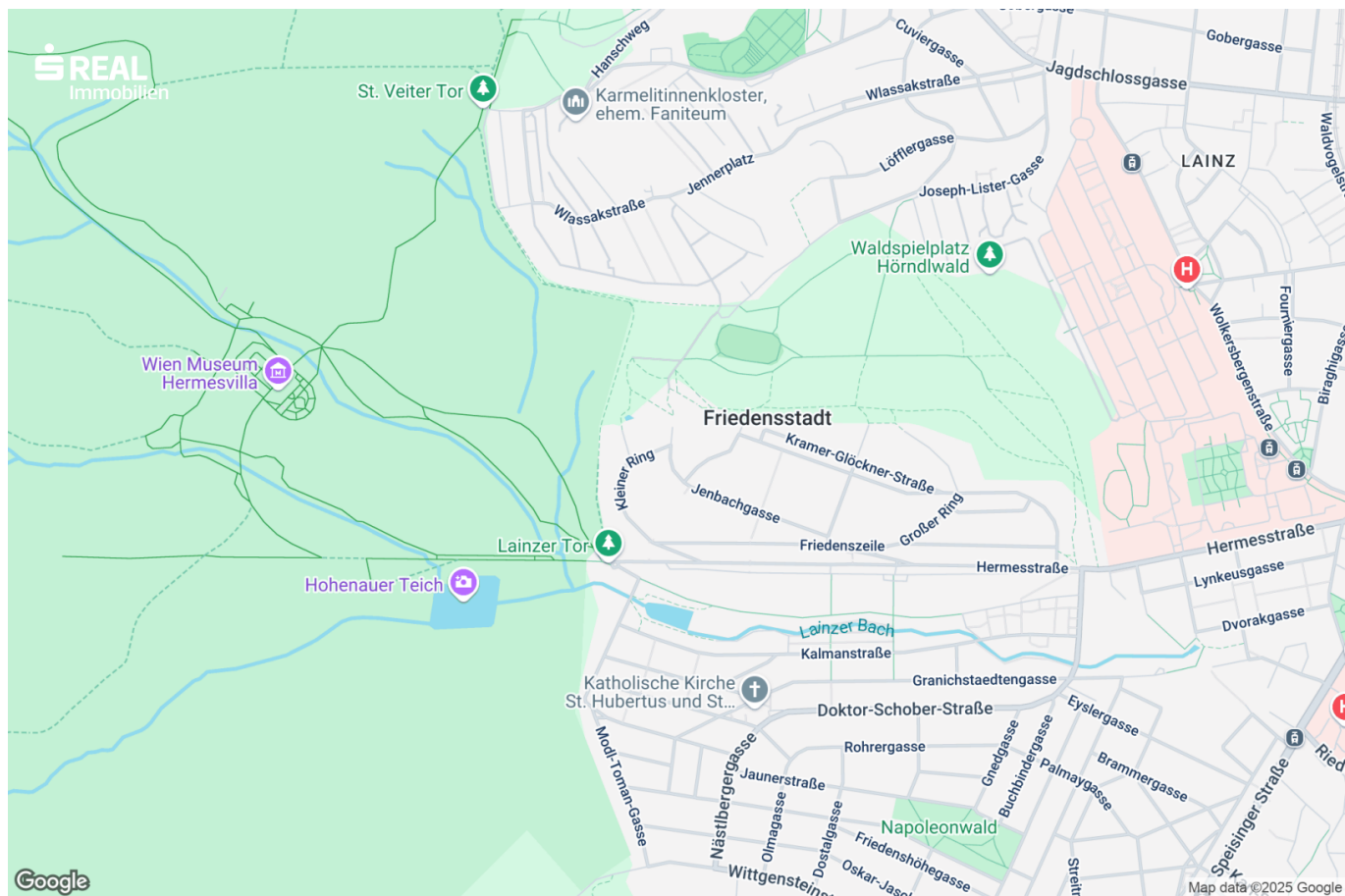
Skizze 1 Stock



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Attraktives Anlageobjekt in Hietzing

Diese großzügige Liegenschaft im 13. Bezirk bietet Anlegern eine seltene Gelegenheit: Auf ca. 405 m² Wohn-/Nutzfläche und einem Grundstück von rund 766 m² sind bereits 5 eigenständige Tops vorbereitet. Zusätzlich verfügt das Haus über 6 Tiefgaragenplätze.

Die Immobilie wird bestandfrei übergeben. Anleger können das Objekt nach ihren Vorstellungen neu positionieren und vermieten.

Die klaren Grundrisse, überdurchschnittliche Raumhöhen (im EG 2,80 m) und große Fensterflächen schaffen helle, großzügige Wohnbereiche. Jede Einheit verfügt über eigene Sanitäranlagen sowie Wohn- und Schlafräume.

Aufteilung der Wohneinheiten:

- Top 1: ca. 118 m² zuzügl 64m² Terrasse und 400m² Garten
- Top 2: ca. 63 m² zuzügl 5,13m² Balkon
- Top 3: ca. 70 m² zuzügl 8,53m² Balkon
- Top 4: ca. 61 m²
- Top 5: ca. 62 m² zuzügl 5,26m² Loggia

Ein Highlight ist die ca. 65 m² große Terrasse mit Garten, die vor allem der Erdgeschosswohnung zusätzlichen Wert verleiht. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Tiefgarage mit 6 Stellplätzen sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum – auch gemeinschaftlich nutzbar.

Eckdaten im Überblick:

- 5 Wohneinheiten zwischen ca. 61 m² und 118 m²
- Tiefgarage mit **6 Stellplätzen**
- Überdurchschnittliche Raumhöhen (bis 2,80 m)
- Ca. 65 m² Terrasse & gepflegter Garten

- Wellnessbereich mit Sauna
- Fußbodenheizung, Kamin, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung
- Bestandfrei – sofort verfügbar

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im grünen Westen Wiens, nahe Hörndlwald und Lainzer Tiergarten. Trotz idyllischer Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorgung, Schulen, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Bus 56B) sind fußläufig erreichbar.

Investment-Potenzial:

- Sofort als Anlageobjekt nutzbar
- Aufteilung in 5 Tops bereits vorbereitet
- Kombination aus Eigennutzung & Vermietung möglich
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hietzing mit entsprechendem Mietpotenzial
- Auf Wunsch übermitteln wir gerne eine detaillierte Mietkalkulation
- Nachhaltige Wertsteigerung durch Lage und Flexibilität

Fazit:

Ein außergewöhnliches Anlageobjekt mit perfekter Aufteilung in einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens – ideal für Investoren, die eine bestandfreie, sofort nutzbare und renditestarke Immobilie suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap