

## Kontakt



### Mag. Robin Kalandra

Telefon : +43-1/533-32-69  
Mobil : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
E-Mail : robin@kalandra.at  
Büro : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
Adresse : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 5/18181  
Objekt Typ: Haus  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1130 Wien, Hietzing  
Kaufpreis: € 2.890.000,-  
Wohnfläche: 710,70 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

### HIETZINGER ALTBAUVILLA MIT BAUGENEHMIGUNG

#### HIETZINGER ALTBAUVILLA MIT BAUGENEHMIGUNG

Diese baubewilligte Gründerzeitvilla in absoluter Ruhelage im Hietzinger Cottage. Das noch nicht realisierte Projekt teilt sich auf vier Wohnebenen inklusive Dachgarten auf,  
Die Baugenehmigung umfasst folgende

#### Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnsalon mit offener Küche ,separater Eltern- und Kinderbereich, Wellness- und Fitnessbereich, Outdoorküche am Dachgarten, Pool im Garten, große Terrasse im Erdgeschoß, Whirlpool am Balkon und Dachgarten , Atrium, Bibliothek, Arbeitsbereich

Herzstück ist der offene Wohnsalon mit Kamin und Küche, von dem auch die Terrasse begangen werden kann. Im ersten Stockwerk befindet sich der Kinderbereich mit drei separat begehbaren Zimmern, sowie einem Abstellraum, Bad und getrenntem WC. Die zwei Balkone, die ebenfalls von jedem Schlafzimmer aus begehrbar sind, sorgen selbst im ersten Stockwerk für genügend Freifläche. Direkt darüber ist der Elternbereich angesiedelt, hier befindet sich der Primary Bedroom mit En-Suite Badezimmer und Schrankraum. Für genügend Freifläche ist auch hier mit einem großflächigen Balkon mit Option zum Whirlpool gesorgt. Einen ruhigen Rückzugsort schafft hier das geräumige Arbeitszimmer und die im Schlafzimmer integrierte Bibliothek. Ein weiteres Highlight ist der Dachgarten mit Outdoorküche und Whirlpool, der Blick ins Grüne lädt im Sommer zum Kochen und Entspannen im Freien ein. Im Souterrain sind der Fitness- und Wellnessbereich, mit eigener Sauna, angesiedelt hier befindet sich auch der Zugang zum Atrium, vom dem ebenso über ein Stufen der Garten begangen werden kann. Der Garten wird mit einem Pool ausgestattet sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen.

Bei diesem Angebot handelt es sich lediglich um das Grundstück mit Bestandsobjekt inklusive einer aufrechten Baubewilligung!

Bei den gezeigten Innensvisualisierungen handelt es sich lediglich um eine Vorgabe der angestrebten Stilrichtung und sind keine Darstellung des tatsächlichen Objektes.

---

Kaufpreis: € 2.890.000,-

---

Wohnfläche: 710,70 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 523,00 m<sup>2</sup>  
verbaute Fläche: 278,10 m<sup>2</sup>

---

Geschosszahl: 5

---









