ELEGANTES STADTPALAIS MIT GARTEN & GARAGE

HIETZINGER HAUPTSTRASSE 61 / 1130 WIEN

THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

PHOTO © CHRISTIAN CABEK

Eckdaten

Das Objekt befindet sich in Bestlage des 13. Bezirks. Sowohl die Nähe zum Wiental als Zufahrt zur Westautobahn A1 und die in unmittelbarer Nähe gelegene U-Bahn bieten eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche und private Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und gehobenen Bedarf befinden sich in der Wohnumgebung und mit erweitertem Angebot beim beliebten Hietzinger Platzl.

Die Liegenschaft ist eine Villa aus dem Jahr 1890

Sie verfügt über ein Souterrain, zwei Wohngeschoße und einen Rohdachboden (Interessante Baureserve). Zur Straße sind die Fassadenflächen geschlossen, zum Garten hin öffnen sich die Fassaden mit Erker & Terrassen. Der Dachraum mit seinen hohen Trempelmauern eignet sich sehr gut für einen großzügigen Dachausbau. Nach Süden liegt der geschützte und ruhige Garten, der von grünen Nachbargärten umschlossen ist.

Bestand

Die Wohngeschoße haben eine Gesamtnutzfläche von rund 400 m2 plus 200 m2 sanierte Kellerfläche. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.000 m2. Der parkähnliche Garten mit Brunnen und altem Baumbestand ist rund 700 m2 groß und Terrassen befinden sich auf allen Wohnebenen. Zwei großzügige Garagenplätze in einer neu erbauten Garage sind vorhanden! Die stilgerechte Renovierung erfolgte auf höchstem Niveau und wurde soeben unter Verwendung von hochwertigen Materialien und modernster Technik, fertiggestellt.

Ausstattung & weitere Informationen

Sternparkettböden (EG: Chapel; 1.OG: Original wurde restauriert); Flügeltüren originalgetreu nachgebaut; historische Fließen (handbemalt); Bisazza Badmöbel und offener Marmor-Kamin. Das gesamte Haus wurde sockelsaniert; alle Steigleitungen wurden erneuert; neue Wärmedämmfenster im Original-Stil; neue Vaillant-Zentralheizung; neu erbaute Garage mit Zentralheizung und automatischem Tor; ABUS-Alarmanlage (verkabelt) & CAT 7-Verkabelung.

Villa Wien

Nutzflächenaufstellung

	Bestand	Balkon
Souterrain	167.58 m²	
Garage	58.87 m²	
Erdgeschoß	188.75 m²	20.57 m²
Obergeschoß	209.31 m²	12.03 m²
Dachgeschoß	183.14 m²	
Gesamtnutzfläche	807.65 m²	32.60 m²

Dachgeschoßausbau mit Terrassen baubewilligt: 340,67 m² plus 51,85 m² Terrassenfläche. Gesamtfläche nach Umbau: 1.346 m² exkl. Außenflächen

THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

Garage & Garten

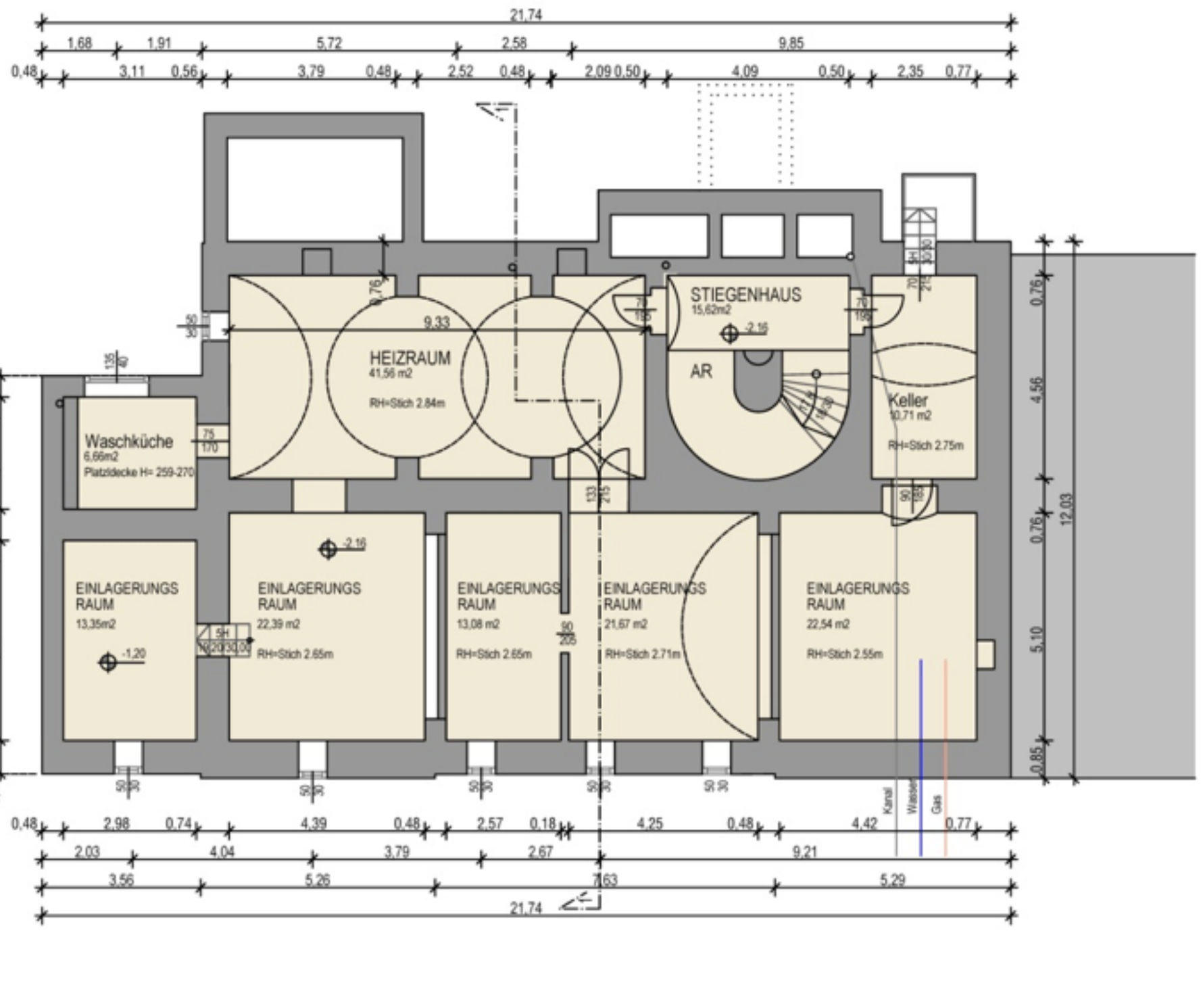
www.thurn.at

9

Bestandspläne Stadtpalais Wien

Souterrain

Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN

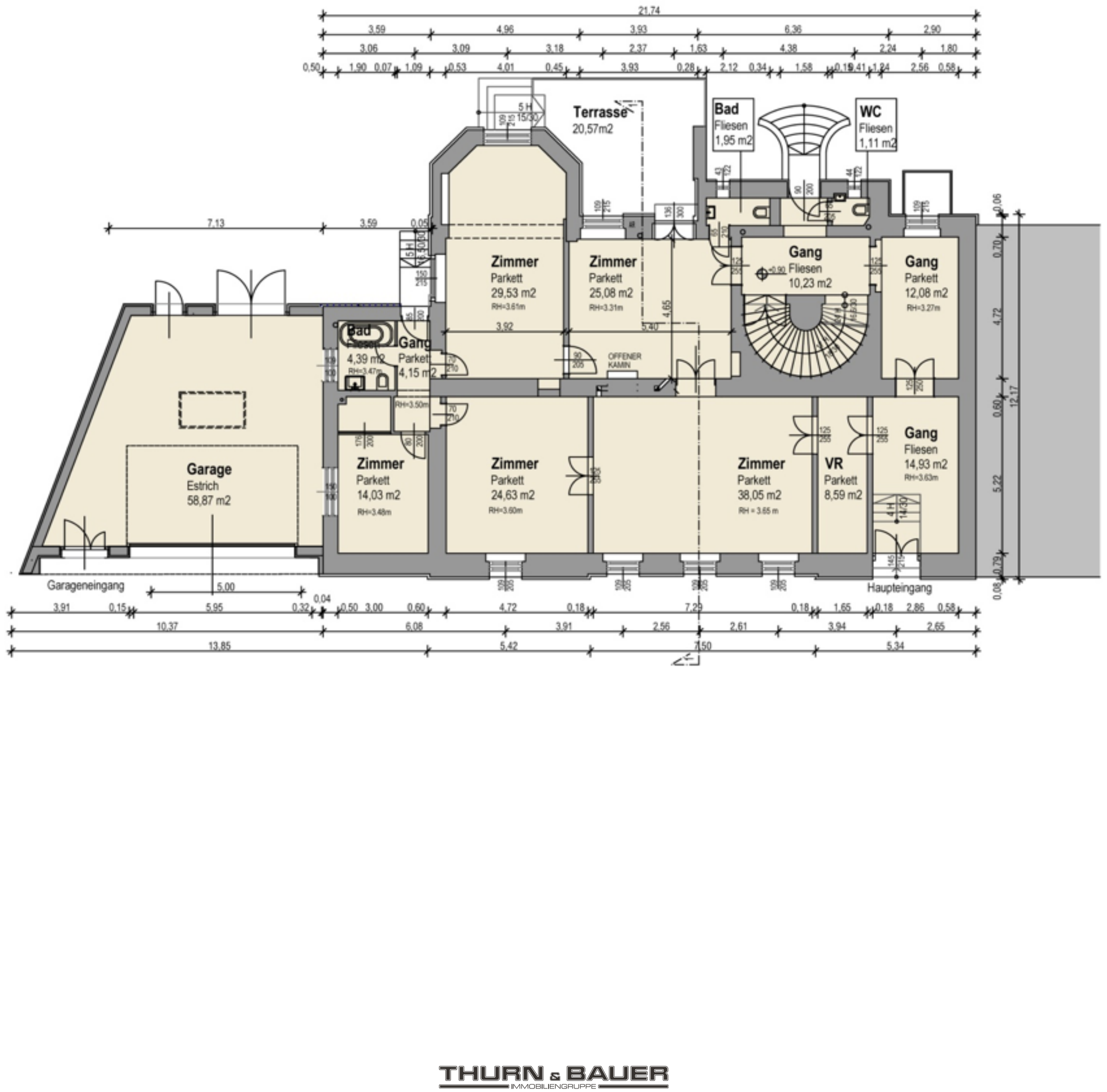


THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

Bestandspläne Stadtpalais Wien

Erdgeschoß

Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN



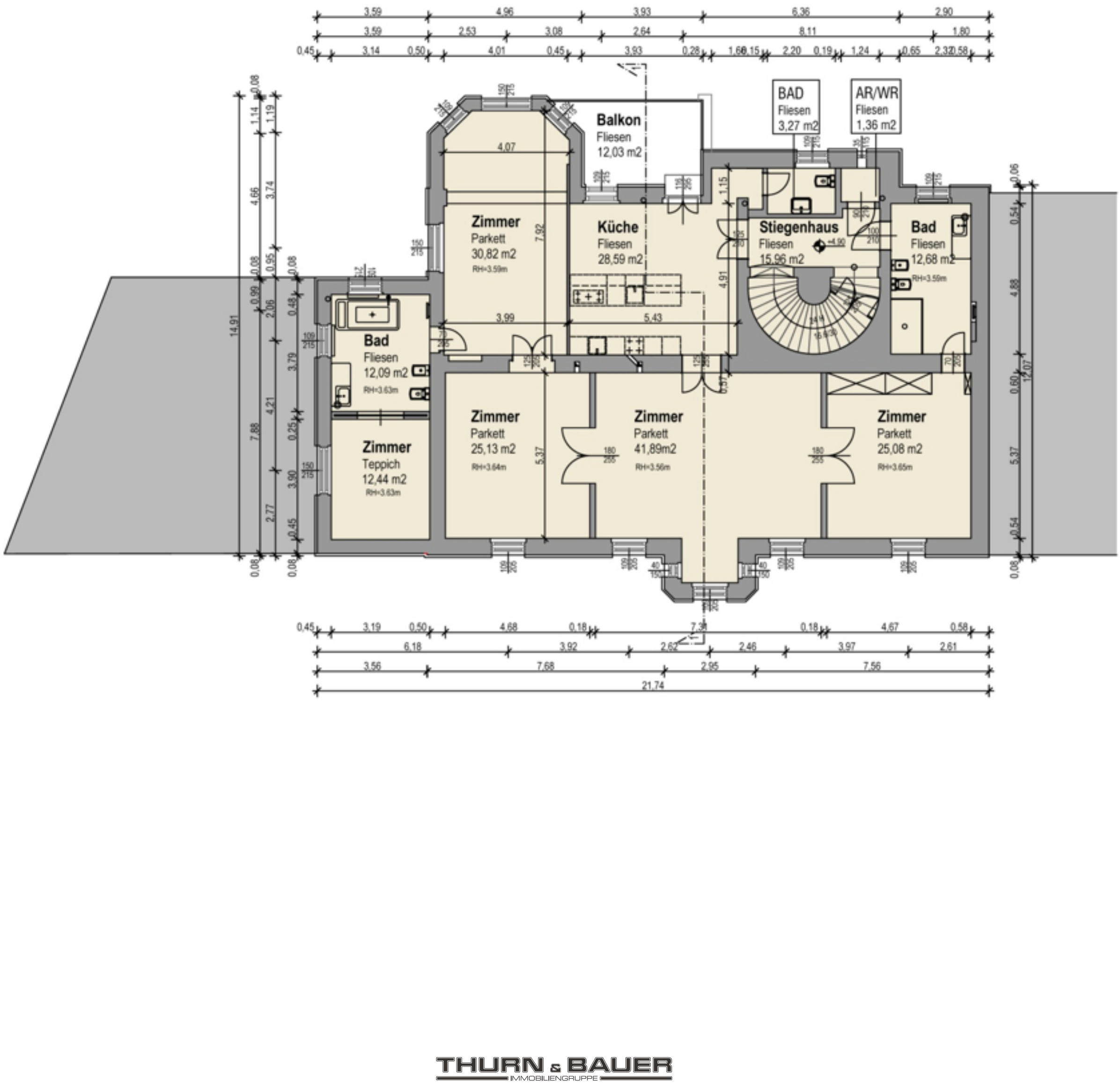
www.thurn.at

11

Bestandspläne Stadtpalais Wien

Obergeschoß

Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN

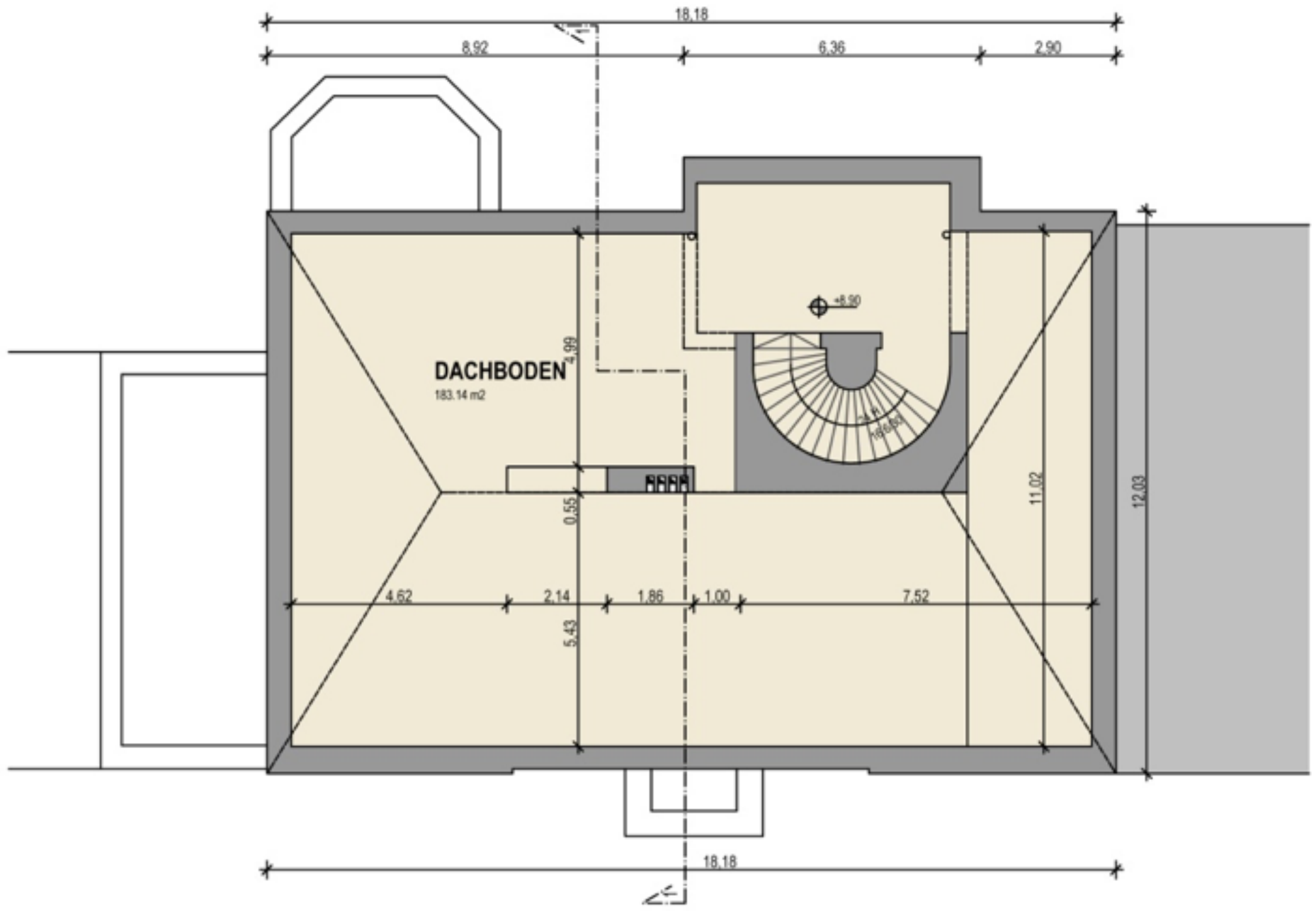


THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

Bestandspläne Stadtpalais Wien

Dachgeschoß

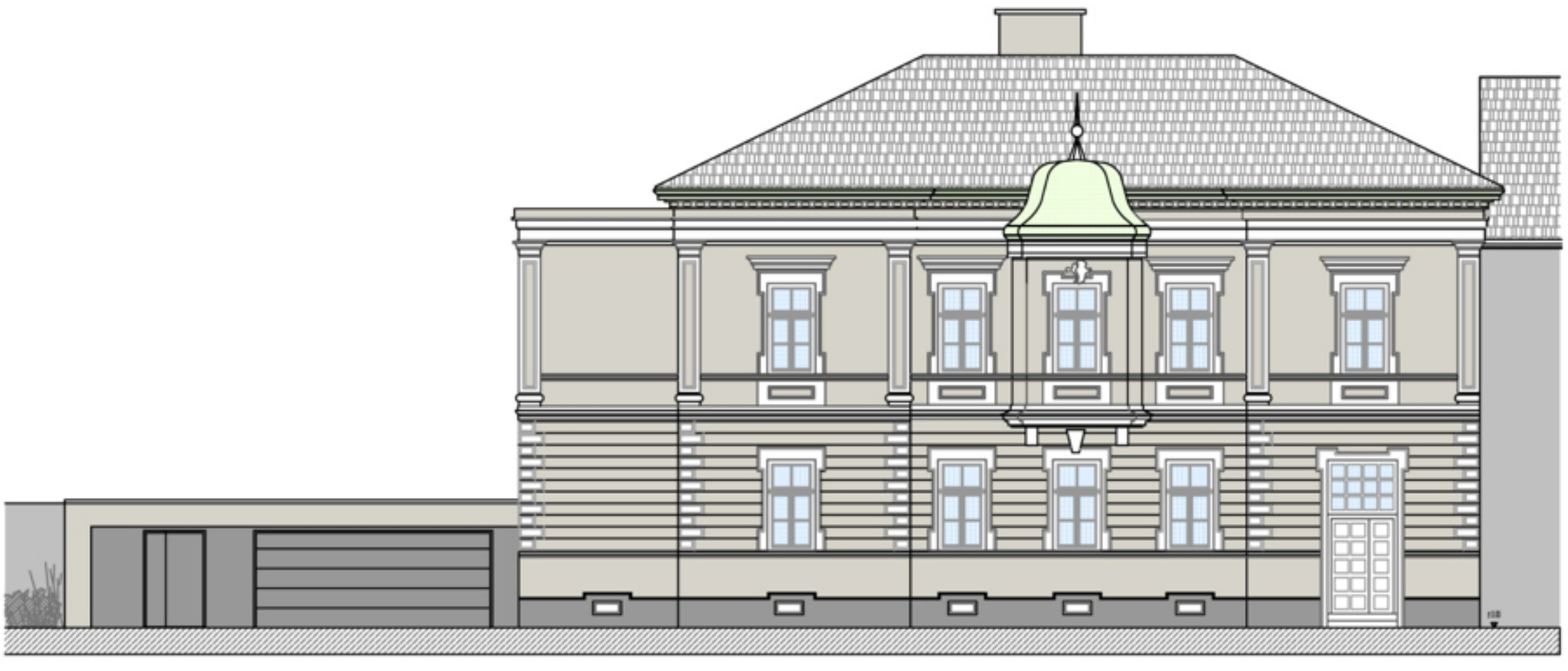
Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN



THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

Ansicht Nord & Süd
Stadtpalais Wien

Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN

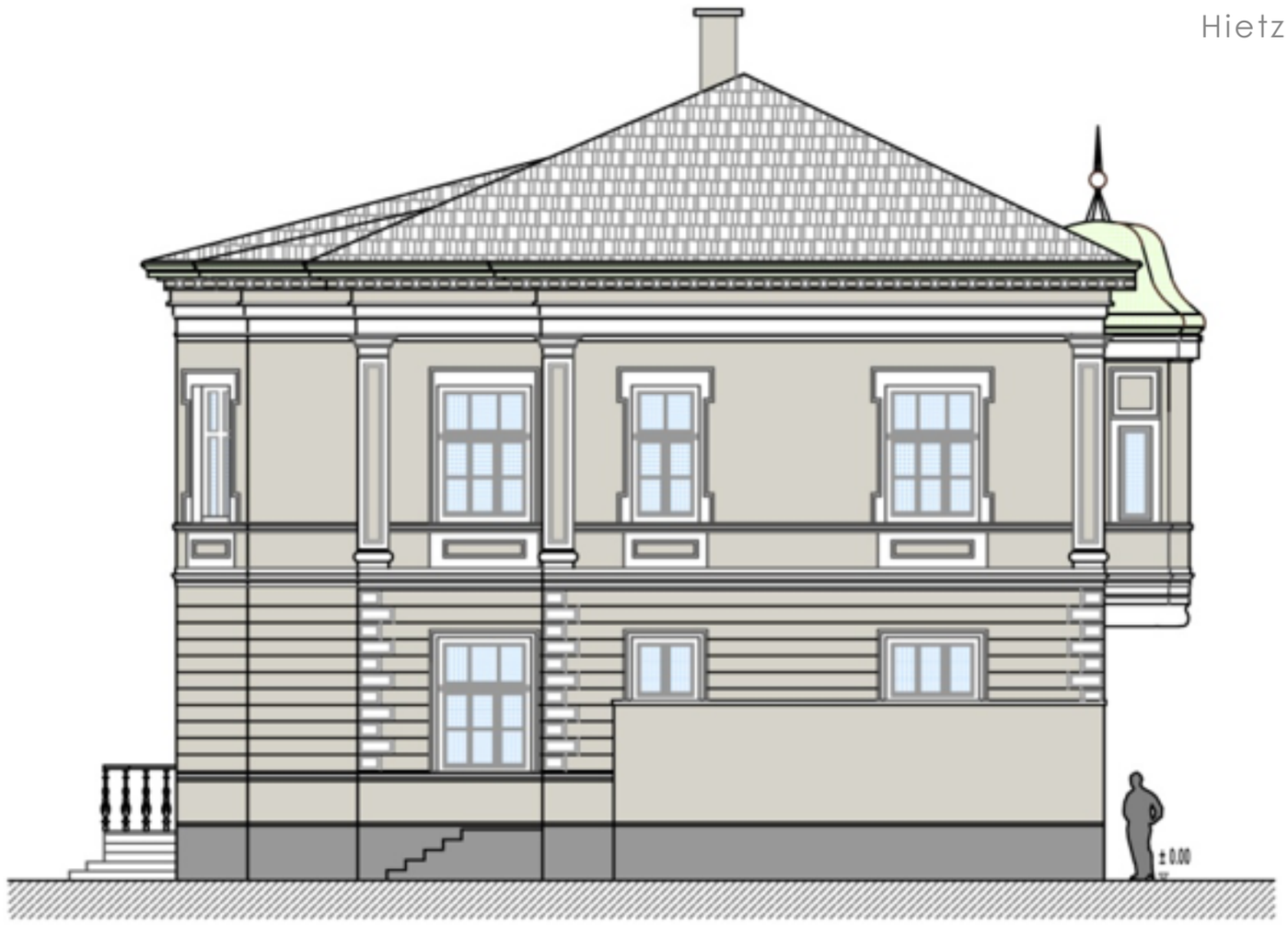


ANSICHT NORD

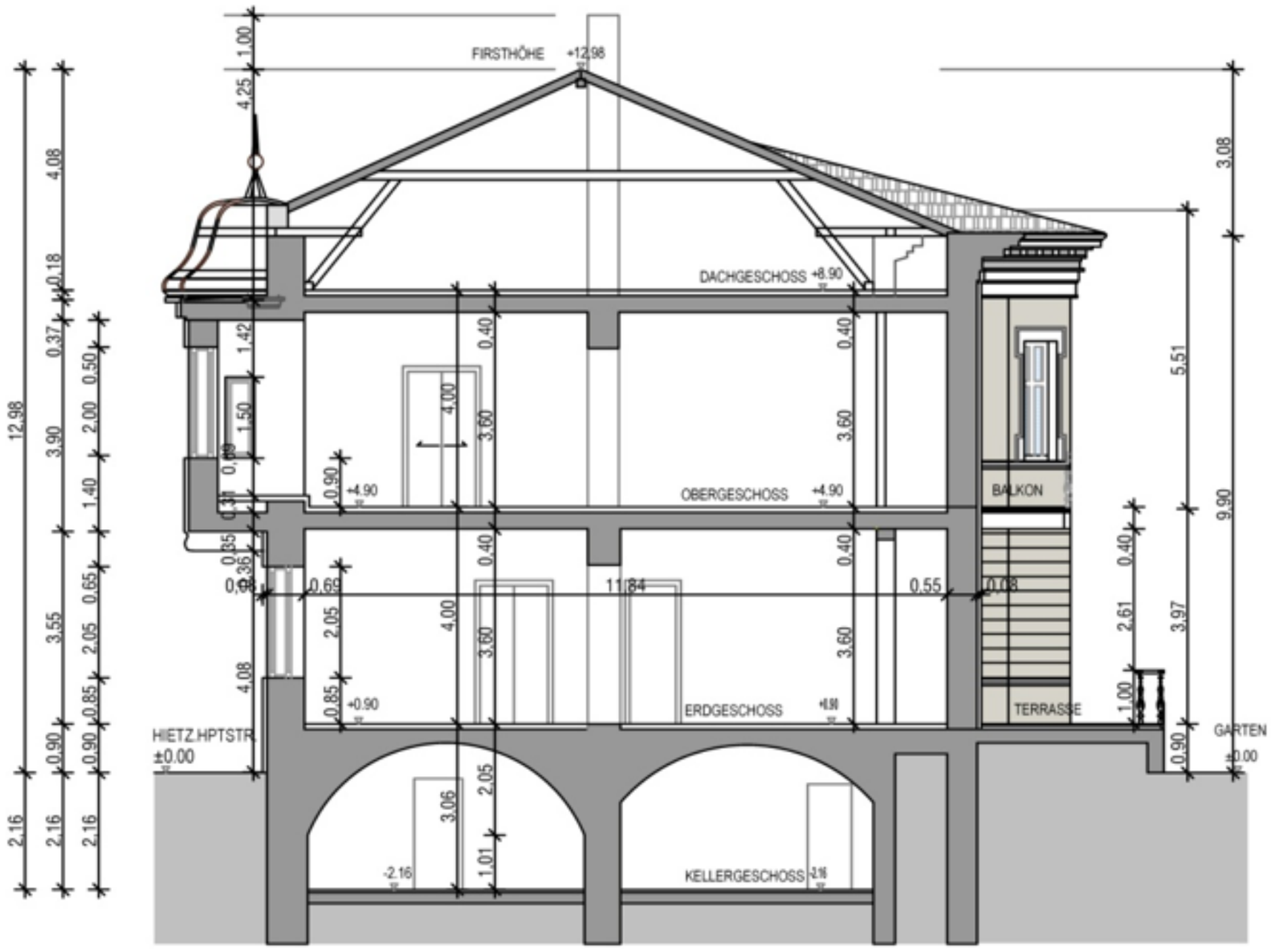
ANSICHT SÜD

Ansicht Süd & Schnitt
Stadtpalais Wien

Hietzinger Hauptstraße 61
1130 WIEN



ANSICHT OST



SCHNITT

THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE

Diese Unterlagen stellen unser geistiges Eigentum dar und sind nach DIN 34 geschützt.
Jede Vervielfältigung und Verwertung des Inhalts bedarf unserer Genehmigung. Gerichtsstand ist Wien. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit unter 0676/841 300 100 oder via Mail (bartos@thurn.at) zur Verfügung.

Verfasser

THURN & BAUER GMBH
Stoesslgasse 19
1130 WIEN

Peter Bartos

Geschäftsführender Gesellschafter

ALL PHOTOS © CHRISTIAN CABEK

THURN & BAUER Immobilien Gruppe
Stoesslgasse 191130 WIEN

11
30

www.thurn.at

Für weitere Fragen

PETER BARTOS
Mob. +43 676.841.300.100
bartos@thurn.at

THURN & BAUER
IMMOBILIENGRUPPE