

## Traumhaft moderne 5-Zimmer Gartenwohnung mit Spabereich in Bestlage von Alt-Hietzing



Außenansicht/Symbolbild

**Objektnummer: 2546**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	217,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Garten:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	3.042.060,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18

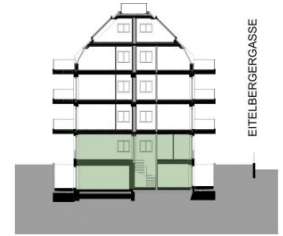
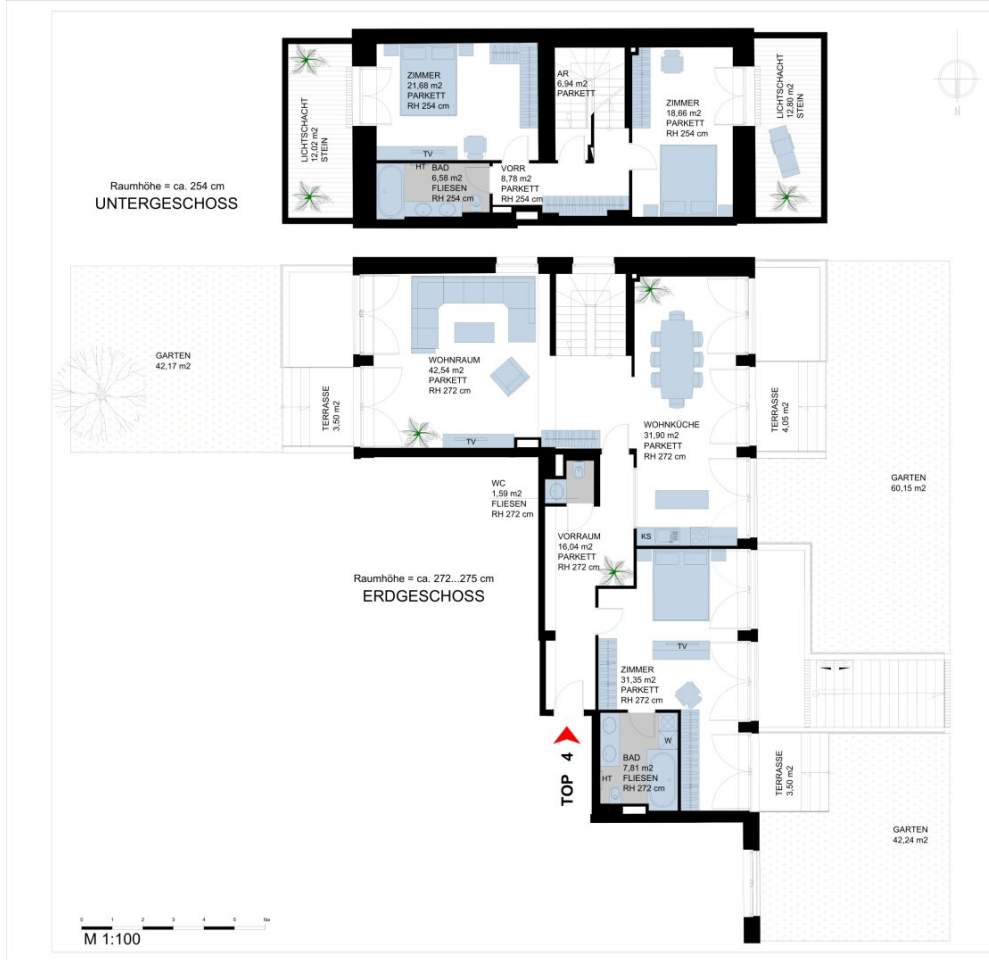


Mitglied des  
immobilienring.at



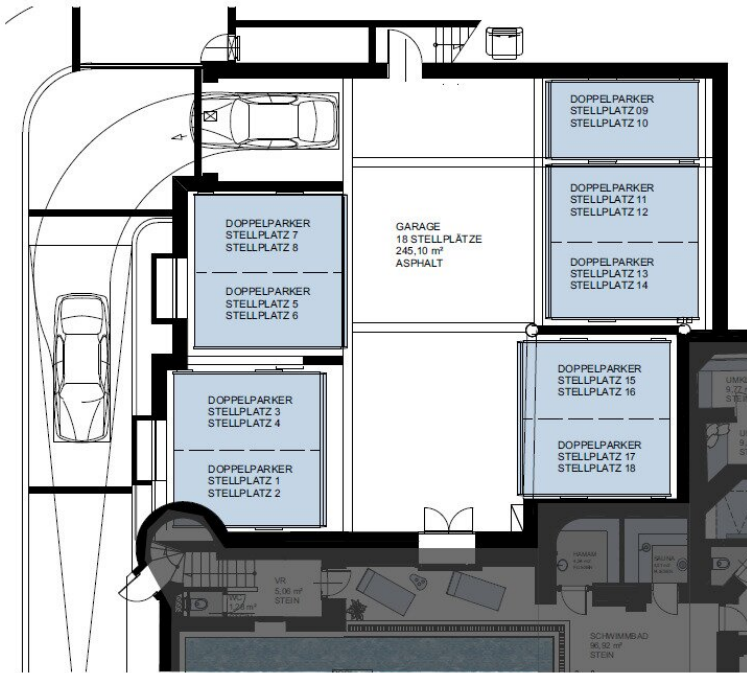






**TOP 4**

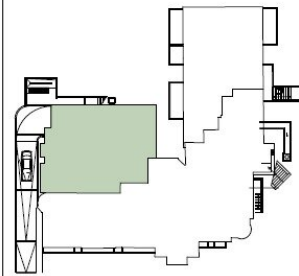
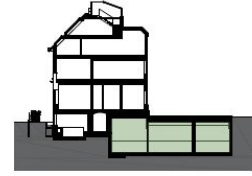
<b>WNFL</b>	<b>193,87 m<sup>2</sup></b>
GARTEN	144,56 m <sup>2</sup>
LICHTSCHACHT	24,82 m <sup>2</sup>
TERRASSE	11,05 m <sup>2</sup>



M 1:100



MARSCHALL  
REAL ESTATE



TIEFAGARAGE - PARKPLÄTZE

NFL 245,10 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### LAGE

In Bestlage von Alt-Hietzing entsteht dieses exklusive Wohnprojekt mit nur wenigen Einheiten.

Die historische Villa wird revitalisiert und es entstehen klassische Stilaltbauwohnungen im neuen Glanz, ergänzt durch einen Zubau mit modernen Neubauwohnungen.

Die Architektur schafft eine Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie.

### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Diese wunderschöne Gartenwohnung mit einer Fläche von ca. 217 m<sup>2</sup> liegt im modernen Zubau der Wohnanlage und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Sie verfügt über einen geräumigen Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse, eine Wohnküche mit Essbereich, zwei geräumige Schlafzimmer mit jeweils einem Badezimmer en Suite, ein weiteres Zimmer und ein Gäste-WC.

Beide Schlafzimmer verfügen jeweils über ein charmantes Atrium mit einer Gesamtfläche von rund 25 m<sup>2</sup>.

Weiters enthält diese Wohnung mehrere Eigengärten mit einer Gesamtfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>.

Das moderne Apartment verfügt über:

- hochwertige Parkettböden & Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbaren Außenjalousien
- elegante Sanitärausstattung



Den Bewohnern dieser Anlage steht der exquisite Spa- und Fitnessbereich im Untergeschoß zur Verfügung.

Dieser besteht aus einem Schwimmbad, einem Fitnessraum, einer Bio-Sauna, einem Hammam, sowie einem Massageraum.

Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Technikräume, sowie die PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation.

Ein exklusiver Concierge Service, der sehr individuell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen ausgerichtet werden kann, komplettiert die Annehmlichkeiten dieses luxuriösen Projekts.

## **INFRASTRUKTUR**

Alt-Hietzing punktet durch seine noble und angesehene Lage. Hier wird die attraktive Zentrumsnähe mit herrlichen Grünoasen in der Umgebung kombiniert.

Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen zahlreichen Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Das Angebot an Kindergärten und Schulen ist in dieser Umgebung ebenfalls attraktiv. Eine breite Auswahl an kulinarischer Vielfalt mit österreichischer und internationaler Küche findet man in dieser Gegend.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahn 10 und der Bus 54 liegen ebenfalls in sehr guter Reichweite. Fußläufig erreicht man die U4-Station Braunschweigasse in etwa 5 Minuten, über die man in ca. 20 Minuten die Wiener Innenstadt erreicht.

## **INFORMATION**

Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohneinheiten können je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden.

Die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant.

PKW-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können zusätzlich erworben werden. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenplatz (Stapelparker) beträgt € 40.000,- und für einen

Tiefgaragenplatz inklusive E-Ladestation € 45.000,-.

In dem Objekt stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.