

## **ERSTBEZUG - Exklusives Apartment mit Balkon in Toplage in Hietzing**



Terrasse/Symbolbild

**Objektnummer: 2543**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	1.391.040,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

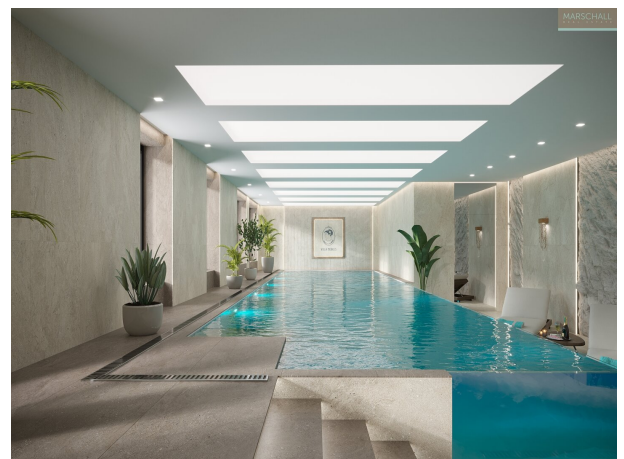
Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

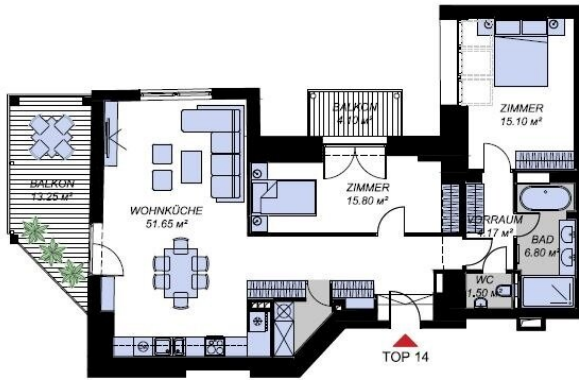
Ge  
Ve





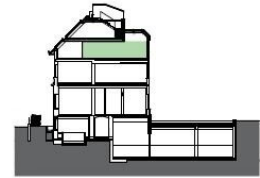




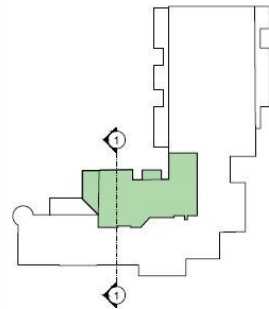


**DACHGESCHOSS 01**

M 1:100

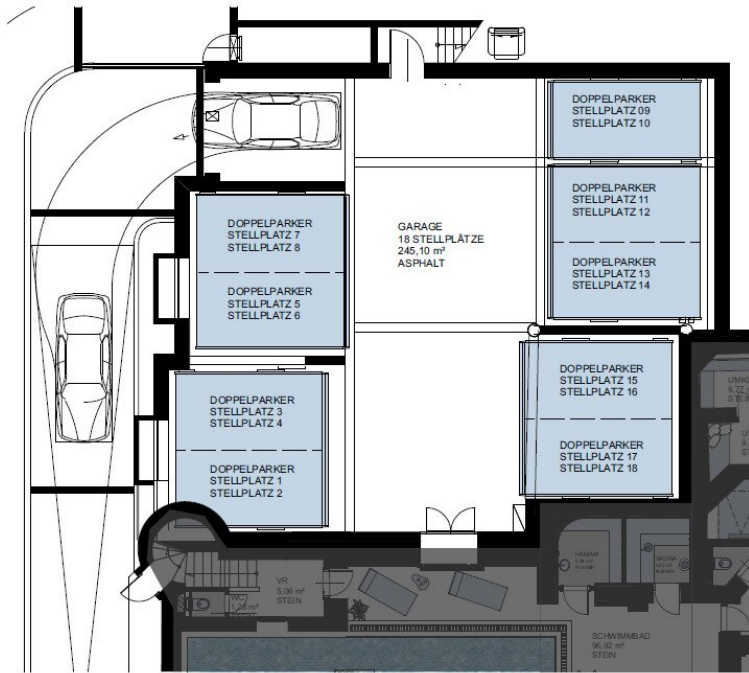


1-1



**TOP 14**

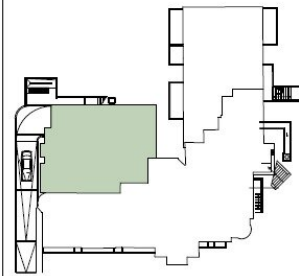
WNFL	95,02 m <sup>2</sup>
BALKON	13,25 m <sup>2</sup>
BALKON	4,10 m <sup>2</sup>



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

Dieses ca. 99 m<sup>2</sup> große Apartment liegt im historischen Teil der revitalisierten Villa und verfügt über einen herrlichen Wohn/Essbereich mit Wohnküche und Balkon, einem Schlafzimmer mit Balkon, einem weiteren Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne.

Dieses klassische Apartment verfügt über:

- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbaren Indoor-Kassetten-Rollos bzw. elektrische Außenjalousien (je nach Wohnungstyp)
- hochwertige Parkettböden & Feinsteinzeug

Im Untergeschoß befindet sich der elegante Spa- und Fitnessbereich bestehend aus einem Schwimmbad, einem Fitnessraum, einer Bio-Sauna, einem Hammam sowie Massageraum, welcher den Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht.

Im Untergeschoß befinden sich außerdem die Einlagerungsräume, ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, die Technikräume sowie die PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Steckdose.

Ein exklusiver Concierge Service, der sehr individuell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen

ausgerichtet werden kann, komplettiert die Annehmlichkeiten dieses luxuriösen Projekts.

## **INFRASTRUKTUR**

Die noble Lage bieten eine familiäre und naturnahe Umgebung im grünsten Bezirk Wiens. Der Hietzinger Hauptplatz ist fußläufig zu erreichen.

Die Gegend bietet eine Vielfalt an Top-Restaurants mit österreichischer und internationaler Küche. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahn 10 und der Bus 54 liegen ca. 150 m entfernt. Die U4 Station Braunschweiggasse liegt ca. 490 m entfernt und man erreicht das Stadtzentrum Wiens innerhalb von ca. 25 Minuten.

## **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.