

**vor Fertigstellung - exquisite Dachgeschosswohnung mit
Terrasse im noblen Ambiente des Hietzinger Cottage**



Objektnummer: 302

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immo
CONCEPT





immo
CONCEPT





Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil

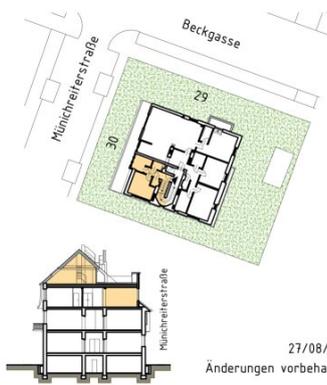
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 14,30m²+3,90m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



27/08/2024
Änderungen vorbehalten!



2.0bergeschoss

0 1 2 5 10m

- ① Vorraum 1,74m²
- ② Zimmer 9,13m²
- ③ DU 2,70m²
- ④ WC 1,51m²
- ⑤ Zimmer 15,34m²
- ⑥ Stiege ----

SUMME WNFL 30,41m²
(davon 6,05m² RH-1,50m)
Raumhöhe = 3,00m
Raumhöhe mit abg. Decke = 2,80m



Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil

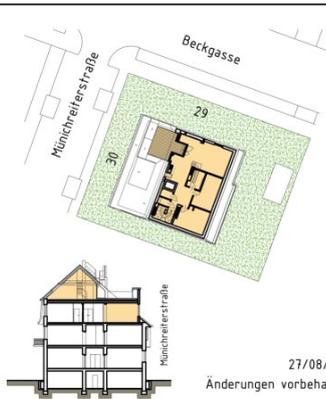
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 18,20m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



27/08/2024
Änderungen vorbehalten!



7	Gang	8,92m ²
8	WC	2,10m ²
9	Abstellraum	3,45m ²
10	Zimmer	20,64m ²
11	Zimmer	19,49m ²
12	Bad	5,99m ²
13	Küche	17,85m ²
14	Wohnzimmer	32,65m ²
SUMME WNFL DG		111,09m ²
		(davon 25,38m ² RH+1,50m)
15	Terrasse	18,20m ²
		(davon 3,90m ² Dachnische)
Raumhöhe = max. 4,70m		

Dachgeschoss

0 1 2 5 10m



Objektbeschreibung

Die spätgründerzeitliche Villa befindet sich in prominenter Lage, umgeben von viel Grün und imposanten, teils geschichtsträchtigen Hietzinger Cottage Villen.

In diesem noblen Ambiente entstehen im neuen Projekt Wohnvilla "Münichreiter"

3 Wohneinheiten in den Größen von ca. 130 bis 170 m²,

in schlüsselfertiger hochwertiger Ausstattung,

mit Freiflächen wie Balkon, Loggia und Dachterrasse.

Das Wohnprojekt sieht den Aus- u. Umbau der von Architekt Franz Zeller Junior zur Jahrhundertwende geplanten und errichteten Gründerzeitvilla vor. Die Villa punktet mit dem Reiz des Besonderen und besticht durch ihre elegante, einzigartige Architektur.

Es entstehen ästhetische Wohnräume und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren. Im Zuge des Bauvorhabens werden die Grundrisse im 1. OG und im 2. OG verändert auf je eine Wohneinheit mit bis zu 6 Zimmer pro Geschoss. Desweiteren wird das Dachgeschoss ausgebaut und es entsteht ein 4 Zimmer Penthouse mit Dachterrasse.

Die fantastischen Wohnungen – teilweise im Altbau – präsentieren sich mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung, die viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.

Von der 4- bis zur 6-Zimmer-Eigentumswohnung ist jede Einheit für sich ein wahres Wohnjuwel, vorteilhaft geschnitten und in der Innenausstattung mit etlichen praktischen Details bedacht. Es entstehen Wohnungen mit viel Platz und perfekter Planung. Jede Wohnung sieht anders aus und ist somit einzigartig.

Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – sonnig, freundlich und mit privaten Außenflächen.

Im Untergeschoß befinden sich für jede der Wohneinheiten ein Kellereinlagerungsabteil sowie zusätzlich erwerbbarer natürlich belichteter und beheizter Räume für die Nutzung als Fitness/ Office Raum oder auch als Hobbyraum.

4 Zimmer Dachterrassenwohnung Top 4:

derzeit wird der Innenausbau absolviert. Die Oberflächen können noch individuell gestaltet werden. ,

2. OG:

- Eingangsbereich
- Zimmer ca. 15 m²
- Zimmer ca. 9,1 m²
- Toilette
- Dusche

DG:

- Wohnraum ca. 33 m² mit angeschlossener ca. 17 m² großer zum Wohnraum hin offener Küche
- 2 Zimmer in den Größen von ca. 20 + 19 m²
- Wannenbad
- Toilette
- Abstellraum
- Terrasse ca. 18 m²

Diese hochklassige Dachterrassenwohnung bietet einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute mit dem Reiz des Besonderen inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Fertigstellung Ende 2024!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap