

**Fertigstellung Ende 2024! traumhafte Villenetage im  
noblen Ambiente des Hietzinger Cottage**



**Objektnummer: 313**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	173,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	2.220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 Balkon und Loggia im Hietzinger Cottage  
7-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil

1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP2

Nettowoohnfläche 173,37m<sup>2</sup>

Balkonfläche 4,10m<sup>2</sup>

Loggiafläche 1,49m<sup>2</sup>

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.



Münchreiterstraße

27/08/2024

Änderungen vorbehalten!



1.0bergeschoss

0 1 2 5 10m

①	Vorraum	17,39m <sup>2</sup>
②	Wohnzimmer	56,75m <sup>2</sup>
③	Zimmer	13,30m <sup>2</sup>
④	Vorraum	1,79m <sup>2</sup>
⑤	Waschraum	3,70m <sup>2</sup>
⑥	Bad+Wc	6,52m <sup>2</sup>
⑦	Zimmer	19,98m <sup>2</sup>
⑧	Zimmer	21,43m <sup>2</sup>
⑨	Gang	6,29m <sup>2</sup>
⑩	Zimmer	20,80m <sup>2</sup>
⑪	Bad	3,93m <sup>2</sup>
⑫	Wc	1,48m <sup>2</sup>
SUMME WNFL		173,37m <sup>2</sup>
⑭	Balkon	4,10m <sup>2</sup>
⑮	Loggia	1,49m <sup>2</sup>
Raumhöhe = 3,10m		
Raumhöhe mit abg. Decke = 2,90m		



## 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 m<sup>2</sup>,

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. Des weiteren 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.

### Villenetage Top 2:



**aktuell findet der Innenausbau statt. Besichtigungen sind möglich!**

großzügig gestaltete 6 Zimmer auf ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- großzügiges Entrée
- repräsentativer Wohnraum ca. 56 m<sup>2</sup> offen zur Küche hin
- 5 Zimmer in den Größen von ca. 10 bis 21 m<sup>2</sup>
- Wannenbad mit Toilette
- Duschbad
- Gästetoilette
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon sowie Loggia

Diese hochklassige Villenetage bietet auf einer Ebene einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Fertigstellung Ende 2024!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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