

****Exklusive Dachgeschoss-Maisonette ++
Atemberaubende Dachterrasse + Terrasse + Loggia ++
GARAGENPLATZ inklusive ++ Weitblick über Wien ++
Hochwertig und Luxuriös ++**



Objektnummer: 278314

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

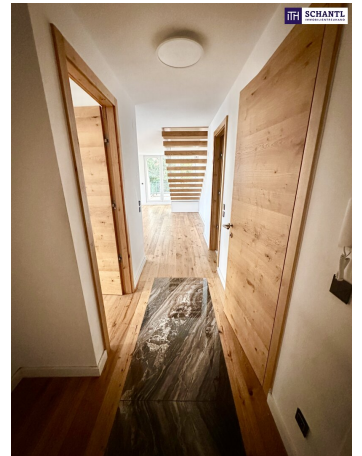
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Speisinger Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1994
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,25 m ²
Nutzfläche:	180,12 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	2,97 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.435,93 €
Betriebskosten:	269,81 €
USt.:	26,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









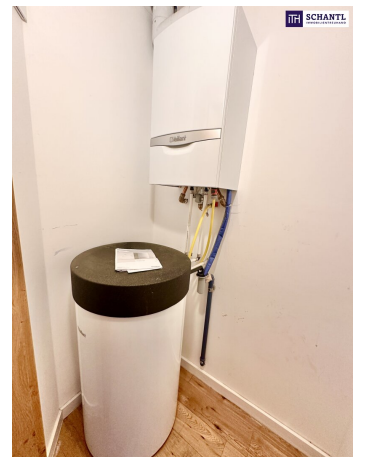






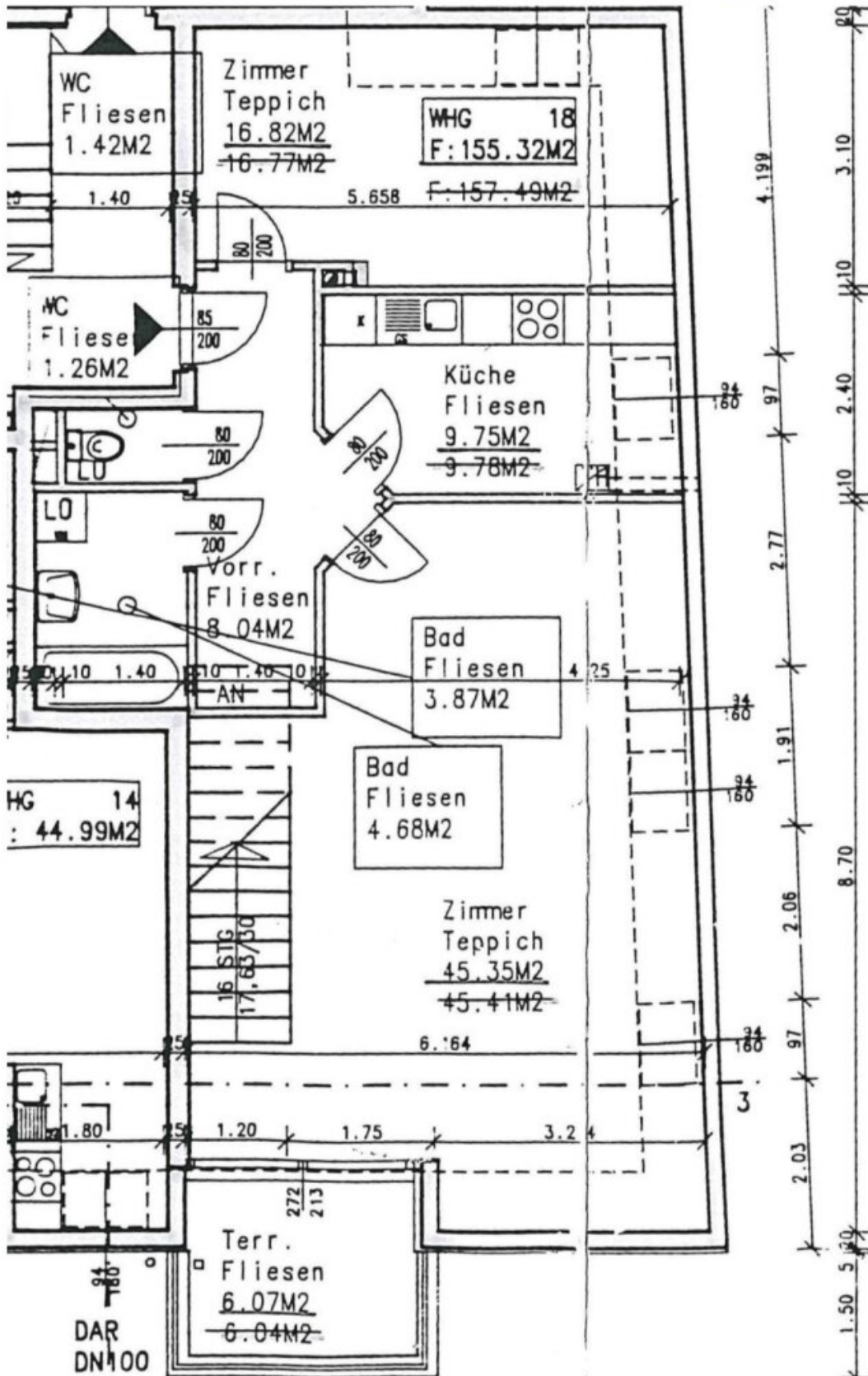




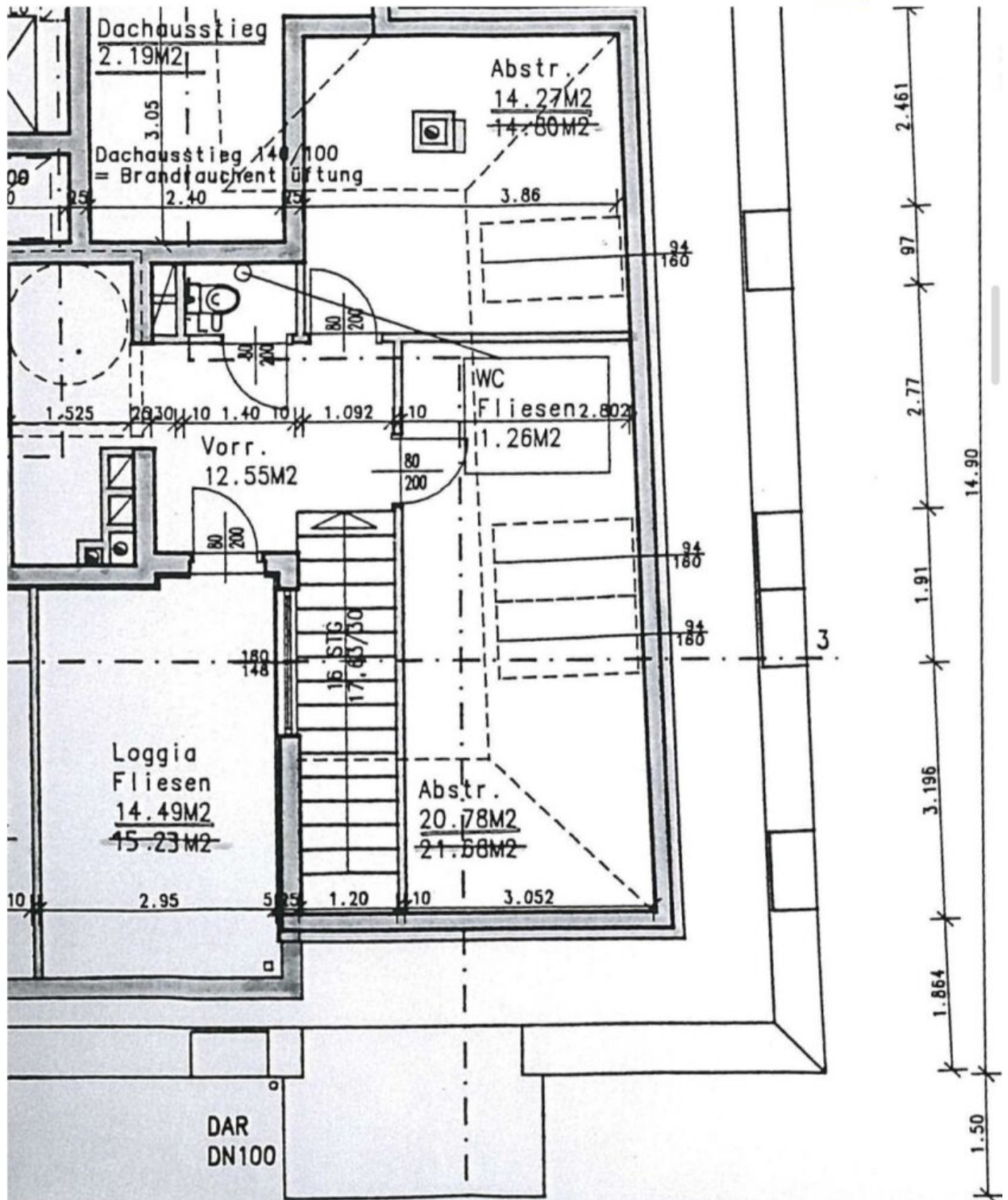




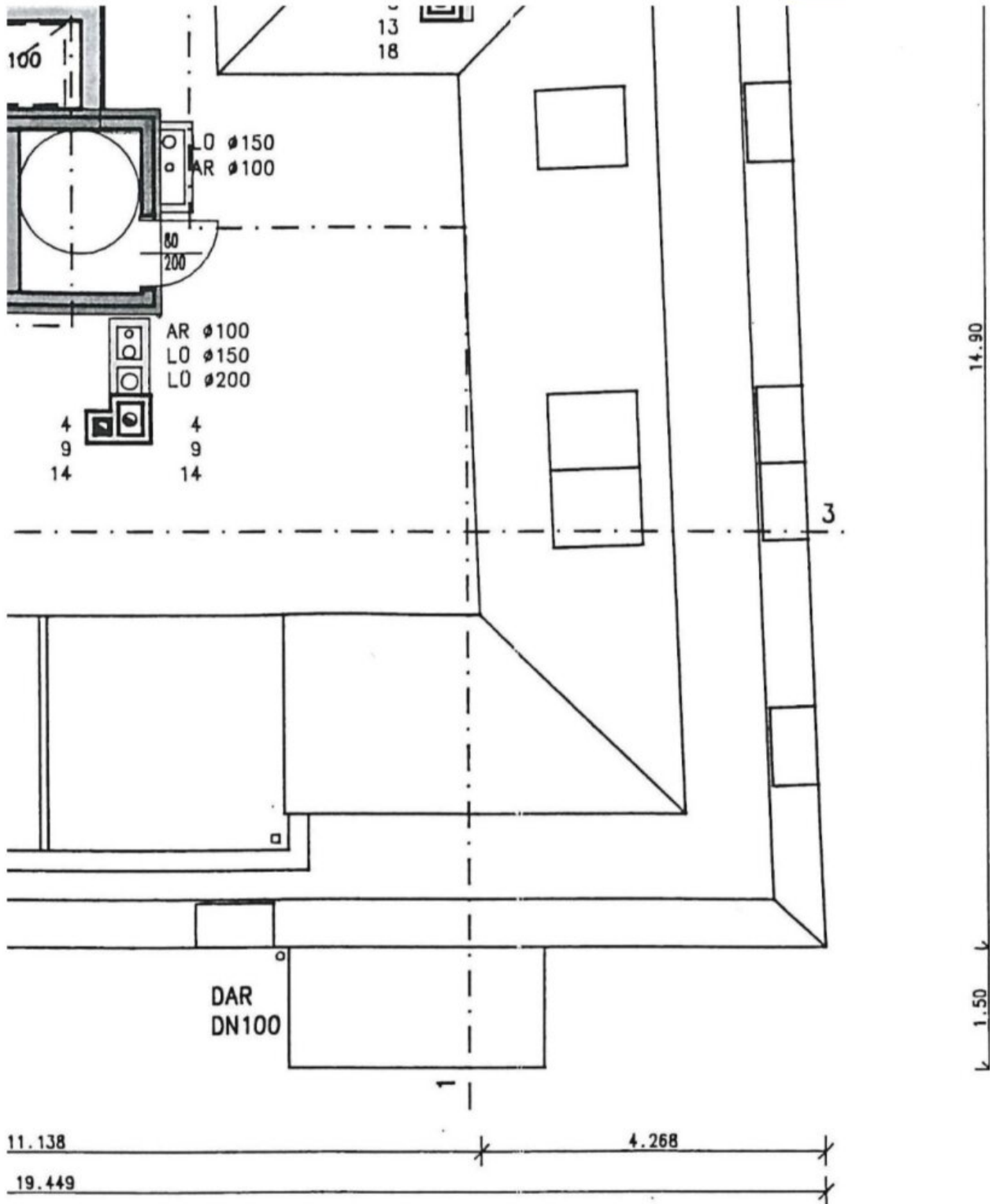
Grundrissplan Wohnung W 18 (1. DG):



Grundrissplan Wohnung W 18 (2. DG):



Grundrissplan Wohnung W 18 (Dach):



Objektbeschreibung

****Exklusive Dachgeschoss-Maisonette ++ Atemberaubende Dachterrasse + Terrasse + Loggia ++ GARAGENPLATZ inklusive ++ Weitblick über Wien ++ Hochwertig und Luxuriös ++**

Lassen Sie sich verzaubern!

Mitten in Hietzing, eingebettet in einer der grünsten und ruhigsten Lagen der Stadt, erwartet Sie diese **exklusive Maisonette-Wohnung**. Mit großzügigen ca. **149,25 m² Wohnfläche, 5,5 Zimmern**, einer **Terrasse**, einer **Loggia**, einer **Dachterrasse** sowie einem **Tiefgaragenstellplatz** bietet sie alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen. Die Wohnung wurde **2022 umfassend saniert** und überzeugt mit **luxuriöser stillvoller Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Materialien**.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 149,25 m²
- **Zimmer:** 5,5
- **Garage:** 1 Stellplatz in der Tiefgarage
- **Baujahr:** Wohnhaus von 1994, Wohnung wurde umfassend saniert 2022
- **Terrasse auf Ebene 1:** Ca. 6,07 m²
- **Loggia auf Ebene 2:** Ca. 14,49 m²
- **Dachterrasse auf Ebene 3:** Neu errichtet (2020–2022), mit Wendeltreppe erreichbar
- **Bodenbeläge:** hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in

Bad und WC

- **Küche:** moderne, hochwertige Einbauküche
- **Luxusausstattung:** Fußbodenheizung, Klimaanlage, hochwertige Materialien
- **Sicherheit:** Sicherheitstür
- **Extras:** Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche im Haus

Ebene 1: Fläche: 85,90 m²

- Vorraum: 8,04 m²
- Wohnküche/ Zimmer 1: Großzügige 45,35 m² mit Zugang zur Westterrasse
- Zimmer 2: 9,75 m²
- Zimmer 3: 16,82 m²
- Badezimmer: 4,68 m², ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Bidet
- Separates WC

Ebene 2: Fläche: 63,35 m²

- Vorraum/Zimmer 4: 12,55 m², z. B. als Büro nutzbar, mit Zugang zur Loggia

- Zimmer 5: 14,27 m²
- Zimmer 6: 20,78 m²
- Loggia: 14,49 m²
- Badezimmer: Ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken

Ebene 3: Dachterrasse

Das Highlight dieser Immobilie ist das beeindruckende, **45,35 m² große Wohnzimmer**, das mit seiner großzügigen Fensterfront und dem direkten Zugang zur **6,07 m² großen Westterrasse** ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen ist. Hier genießen Sie helle, lichtdurchflutete Räume und einen traumhaften Blick ins Grüne und die Stadt.

Ein weiteres Highlight ist die **neu errichtete Dachterrasse**, die über eine Wendeltreppe erreichbar ist. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender **Panoramablick über die Stadt und die umliegenden Berge** – der perfekte Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder die Abendsonne zu genießen.

Die Ausstattung dieser Wohnung setzt auf höchste Qualität: **Fußbodenheizung in allen Räumen**, moderne Klimaanlage, edle **Parkett- und Fliesenböden** sowie eine stilvolle, offene Wohnküche.

Praktische Details runden dieses einzigartige Angebot ab:

- Ein geräumiges **Kellerabteil** mit **2,97 m²** bietet viel Stauraum.
- Der **Tiefgaragenstellplatz** ist im Kaufpreis inkludiert und sorgt für sicheren Komfort.

Die Wohnung liegt in einer begehrten Lage **im Herzen von Hietzing** und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schulen und Parks sind in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus einer ruhigen, grünen Umgebung und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer wahren Rarität.

Wohnfläche: ca. 149,25 m² + Terrasse + Dachterasse + Keller

Kaufpreis: €799.000 inklusive Tiefgaragenplatz

Betriebskosten: €296,79 + Rücklage €186,08 = €482,87

Bezug: ab sofort

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Grundbuchauszug

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap