Luxus-Penthouse mit exklusiven Highlights wie Indoor-Pool, Spa- und Fitnessbereich! Über den Dächern von Hietzing!



Objektnummer: 4906

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	192,53 m²
Nutzfläche:	202,38 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.764.440,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361
H +43 677 (

Gerne steh
Verfügung.













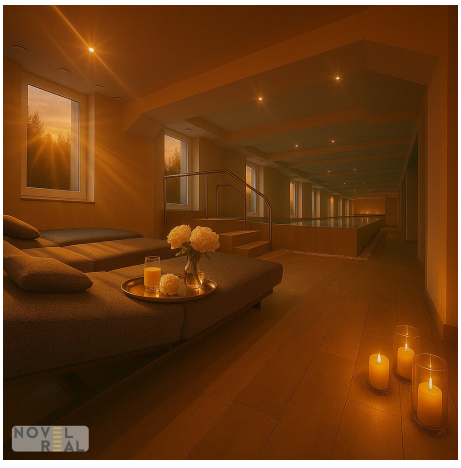






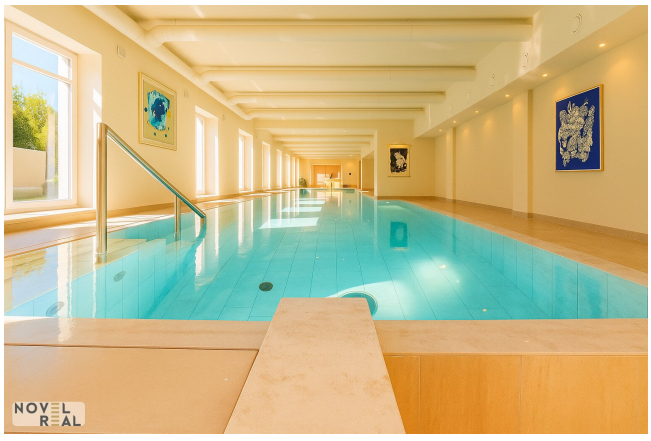


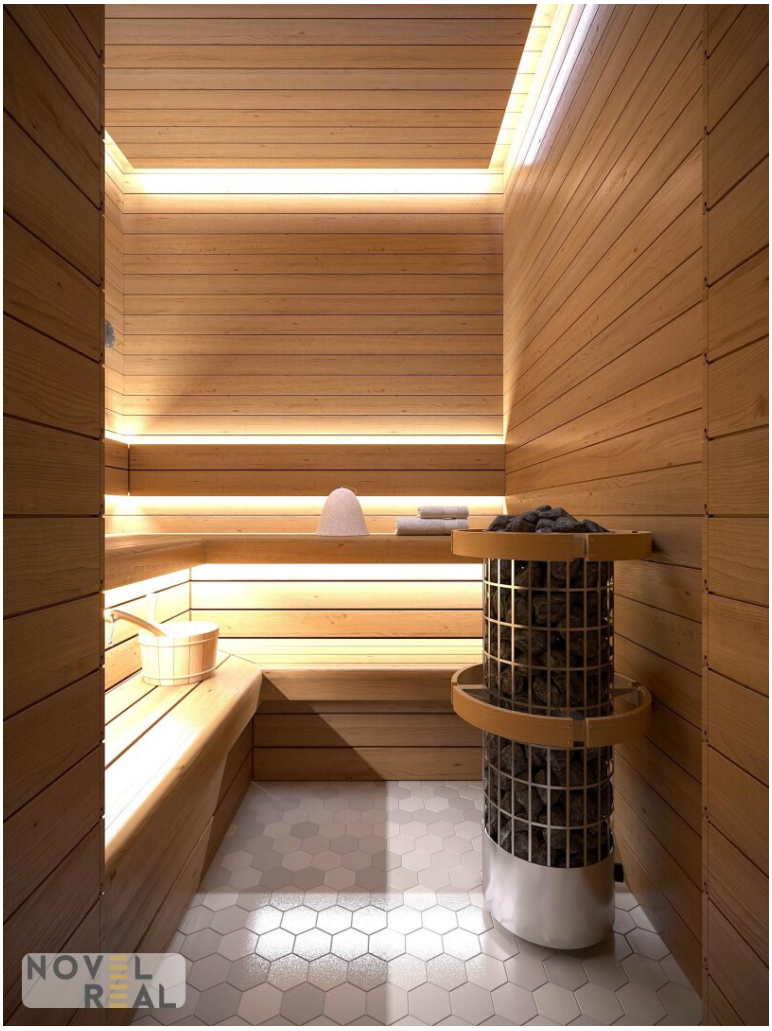







CONCIERGE

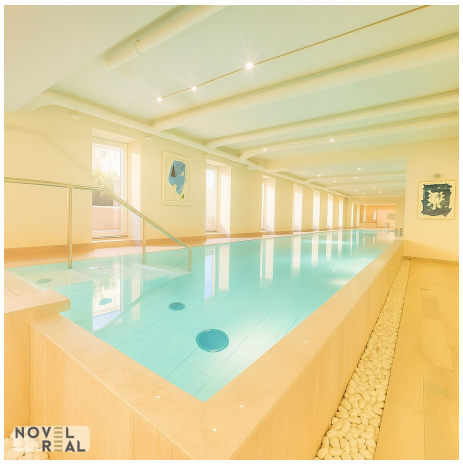








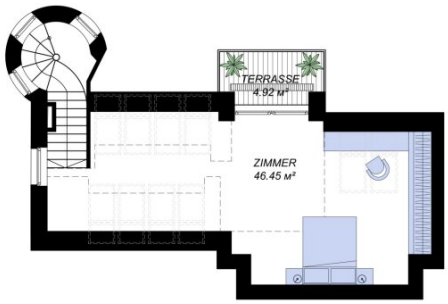






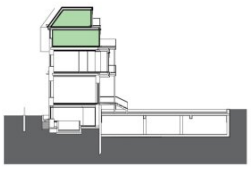


DACHGESCHOSS 01

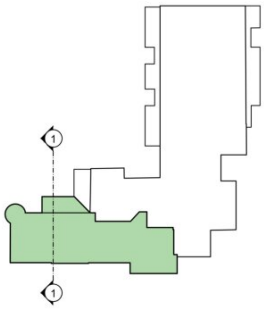


DACHGESCHOSS 02

M 1:100



1-1



TOP 13

WNFL	192,53 m²
BALKON	14,78 m²
TERRASSE	4,92 m²

Objektbeschreibung

Wiener Historismus trifft Moderne

Hier, im Herzen Hietzings entsteht ein innovatives Gesamtkunstwerk, das leichtfüßig den Bogen von der Architektur des 19. Jahrhunderts in das Wien der Gegenwart spannt. Eine Harmonie starker Kontraste, geboren aus dem Wiener Historismus und verwandelt nach modernsten Wohnstandards. Eine Symbiose absoluter Urbanität und Idylle. Lichterfüllte Räume, weitläufige Grundrisse und perfekt verarbeitete Materialien fügen sich hierbei zu einem stilsicheren Wohnambiente und schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Symbiose von Urbanität und Idylle

Die beliebte Wohngegend, in welcher dieses charakteristische Wohnprojekt mit 17 exklusiven Wohneinheiten entsteht, lässt sich als lebhaft und dennoch erholsam beschreiben. Inspiriert von der Stilvielfalt der umliegenden Villen, besticht das Konzept durch eine gekonnte Kombination eleganter Architekturelemente und raffinierte Details.

Moderner Klassiker

Die asymmetrische Fassade der historischen Villa ist in beige gehalten und an den Rändern rustiziert. Holzschnitzereien, Halbsäulen und eine mit Balustraden versehene Terrasse verzieren die Außenseite. Das gesamte Interior dieses Teils des Hauses wurde auch weitestgehend in der ursprünglichen historischen Form beibehalten. Der seitliche Zubau ergänzt und erweitert die Komposition. Die Architektur schafft eine Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie, sodass die Bewohner keinen Kompromiss dabei eingehen, ihren Wohntraum zu leben.

Durchdachte Raumaufteilung und geschmacksvolle architektonische Ideen bilden ein Symbiose zwischen Neuem und Altem, zwischen Komfort und Exquisität:

- 17 Einheiten ZWISCHEN 70m² UND 225 m²
- INDIVIDUELLE GRUNDRISSE
- GROSSZÜGIGE TERRASSEN UND PRIVATGÄRTEN

¤ HOCHWERTIGE UND GESCHMACKSVOLLE AUSSTATTUNG

¤ PARKPLÄTZE MIT E-LADESTATION IN DER TIEFGARAGE

Der Erwerb dieser Luxusimmobilien wird von exklusiven HIGHLIGHTS gekrönt:

¤ DAS REPRÄSENTATIVE VESTIBÜL

¤ CONCIERGE-SERVICE

¤ DAS EXKLUSIVE SPA-BEREICH

¤ FITNESSBEREICH

¤ INDOOR-POOL

¤ SAUNA

¤ HAMAM

¤ MASSAGERAUM

¤ HAUSEIGENE TIEFGARAGE

¤ PRIVATE PARKANLAGE

Exquisite Lage im Herzen Hietzings:

¤ ERSTKLASSIGE LAGE

¤ SCHLOSS SCHÖNBRUNN UND ZAHLREICHE KULTURELLE INSTITUTIONEN IN UNMITTELBARER NÄHE

¤ EINKAUFSSTRASSEN IN FUSSLÄUFIGER ENTFERNUNG

¤ ERHOLUNG, SPORT UND NATUR IM LAINZER TIERGARTEN UND PARK SCHÖNBRUNN

¤ OPTIMALE ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN UND INDIVIDUAL VERKEHR

Lage:

Das historische Hietzing der 13. Wiener Gemeindebezirk gehört bereits seit Jahrhunderten zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens. Schon die Habsburger liebten es, im kaiserlichen Schlosspark von Schönbrunn zu lustwandeln oder im Lainzer Tiergarten auszureiten. Die vielen Adeligen und hohen Beamten der Monarchie trafen sich an den eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße, alles was Rang und Namen hatte suchte die Nähe zum Kaiserhaus. Zahlreiche historische Villen zieren die grünen Alleen und sind Zeitzeugen einer Ära, die sowohl kunstvoll als auch von seltener Eleganz war.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

Die Straßenbahn 10 sowie der Bus 54, der Tag und Nacht fährt, halten direkt vor der Tür. Die U-Bahn-Station Braunschweiggasse ist fußläufig erreichbar.

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Es handelt sich um ein Bauträgerprojekt mit 17 Wohnungen ZWISCHEN 70m² UND 225 m², weitere verfügbare Objekte finden Sie auf www.novel-real.at

192,53 m² Wohnfläche mit Terrasse und Balkon

1. Dachgeschoß

- Geräumiger Wohnsalon mit großer offener Wohnküche, Aufgang zur zweiten Etage und Ausgang auf den Balkon (ca.14,78m²)

- Master-Bedroom mit begehbarer Garderobe und en-suite Badezimmer (Dusche, Waschbecken und Toilette)

- Großzügiges Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer (Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette)

- Separate Toilette

- Vorraum

2. Dachgeschoß

- Großzügige Galerie / Büro mit Ausgang auf die Terrasse

Anlegerpreis: **€ 2.719.454,55 zzgl. USt**

Eigennutzerpreis: **€ 2.991.400,-**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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