Traumhaft moderne 5-Zimmer Gartenwohnung mit Spabereich in Bestlage von Alt-Hietzing

Außenansicht/Symbolbild

Objektnummer: 2546

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	194,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	5
Garten:	145,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	2.407.600,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Hamersky

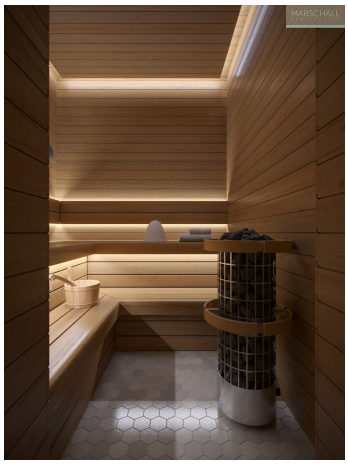
Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

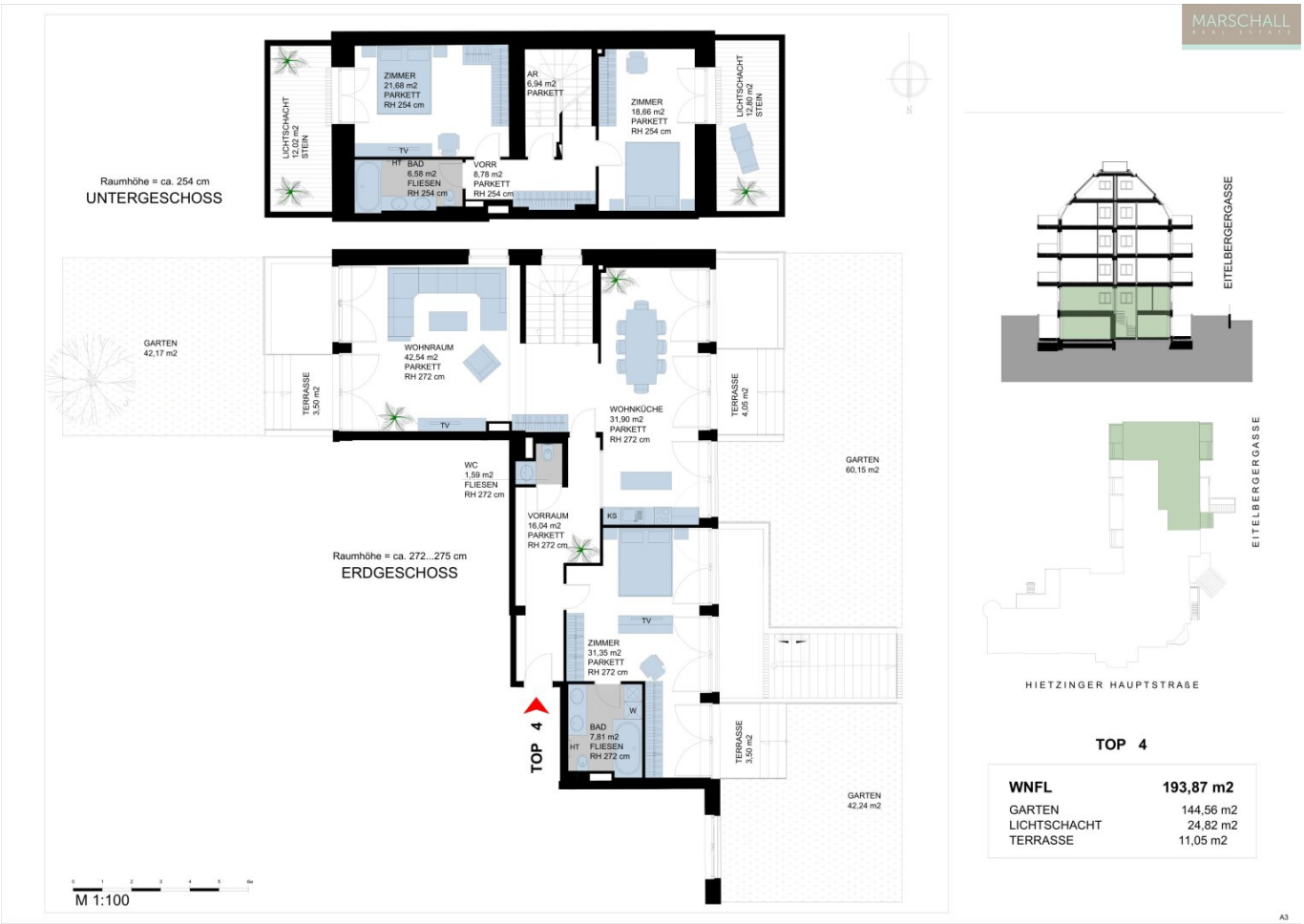
H +436767007918

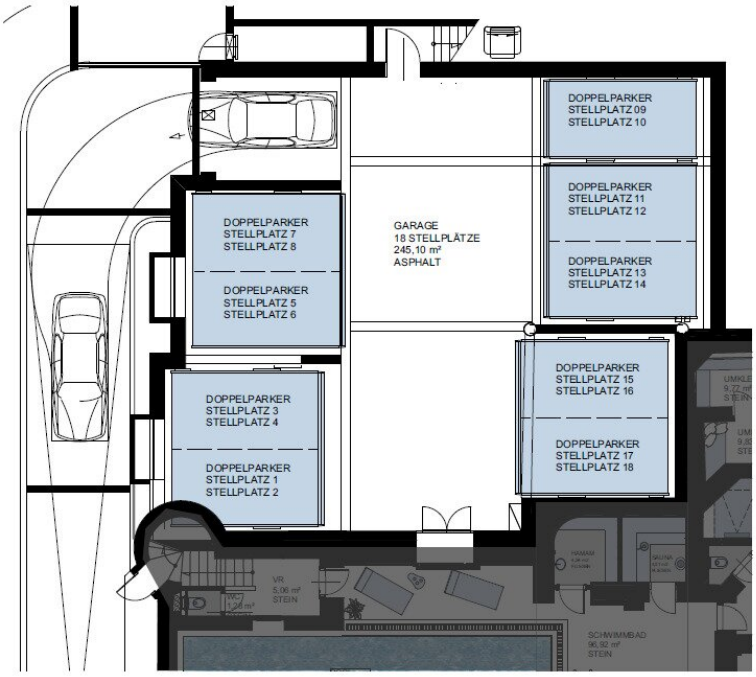
MARSCHALL

MARSCHALL

MARSCHALL

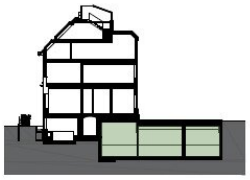


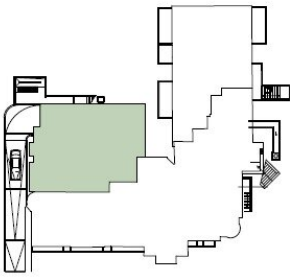

MARSCHALL
REAL ESTATE
Raumhöhe = ca. 254 cm
UNTERGESCHOSS
LICHTSCHACHT
12,02 m2
STEIN
ZIMMER
21,68 m2
PARKETT
RH 254 cm
TV
HT
BAD
6,58 m2
FLIESEN
RH 254 cm
VORR
8,78 m2
PARKETT
RH 254 cm
AR
6,94 m2
PARKETT
ZIMMER
18,66 m2
PARKETT
RH 254 cm
LICHTSCHACHT
17,80 m2
STEIN
GARTEN
42,17 m2
TERRASSE
3,50 m2
WOHNRAUM
42,54 m2
PARKETT
RH 272 cm
WOHNKÜCHE
31,90 m2
PARKETT
RH 272 cm
TERRASSE
4,05 m2
GARTEN
60,15 m2
WC
1,59 m2
FLIESEN
RH 272 cm
VORRAUM
16,04 m2
PARKETT
RH 272 cm
KS
Raumhöhe = ca. 272...275 cm
ERDGESCHOSS
ZIMMER
31,35 m2
PARKETT
RH 272 cm
W
BAD
7,81 m2
FLIESEN
RH 272 cm
TOP 4
TERRASSE
3,50 m2
GARTEN
42,24 m2
M 1:100
EITELBERGERGASSE
EITELBERGERGASSE
HIETZINGER HAUPTSTRAßE
TOP 4
WNFL 193,87 m2
GARTEN 144,56 m2
LICHTSCHACHT 24,82 m2
TERRASSE 11,05 m2
A3



M 1:100

MARSCHALL
REAL ESTATE





TIEFAGARAGE - PARKPLÄTZE

NFL	**245,10 m²**

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

Diese wunderschöne Gartenwohnung mit einer Fläche von ca. 194 m² liegt im modernen Zubau der Wohnanlage und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Sie verfügt über einen geräumigen Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse, eine Wohnküche mit Essbereich, zwei geräumige Schlafzimmer mit jeweils einem Badezimmer en Suite, ein weiteres Zimmer und ein Gäste-WC.

Beide Schlafzimmer verfügen jeweils über ein charmantes Atrium mit einer Gesamtfläche von rund 25 m².

Weiters enthält diese Wohnung mehrere Eigengärten mit einer Gesamtfläche von ca. 145 m².

Das moderne Apartment verfügt über:

- hochwertige Parkettböden & Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbaren Außenjalousien
- elegante Sanitärausstattung

Den Bewohnern dieser Anlage steht der exquisite Spa- und Fitnessbereich im Untergeschoß zur Verfügung.

Dieser besteht aus einem Schwimmbad, einem Fitnessraum, einer Bio-Sauna, einem Hammam, sowie einem Massageraum.

Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Technikräume, sowie die PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation.

Ein exklusiver Concierge Service, der sehr individuell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen ausgerichtet werden kann, komplettiert die Annehmlichkeiten dieses luxuriösen Projekts.

INFRASTRUKTUR

Alt-Hietzing punktet durch seine noble und angesehene Lage. Hier wird die attraktive Zentrumsnähe mit herrlichen Grünoasen in der Umgebung kombiniert.

Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen zahlreichen Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Das Angebot an Kindergärten und Schulen ist in dieser Umgebung ebenfalls attraktiv. Eine breite Auswahl an kulinarischer Vielfalt mit österreichischer und internationaler Küche findet man in dieser Gegend.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahn 10 und der Bus 54 liegen ebenfalls in sehr guter Reichweite. Fußläufig erreicht man die U4-Station Braunschweiggasse in etwa 5 Minuten, über die man in ca. 20 Minuten die Wiener Innenstadt erreicht.

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 Auftraggeber 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.