

**JETZT PROVISIONSFREI! Hietzing Cottage -  
repräsentative 5 Zimmer Villenetage in bester Lage -  
soeben Fertiggestellt**



**Objektnummer: 300**

**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 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	2.260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

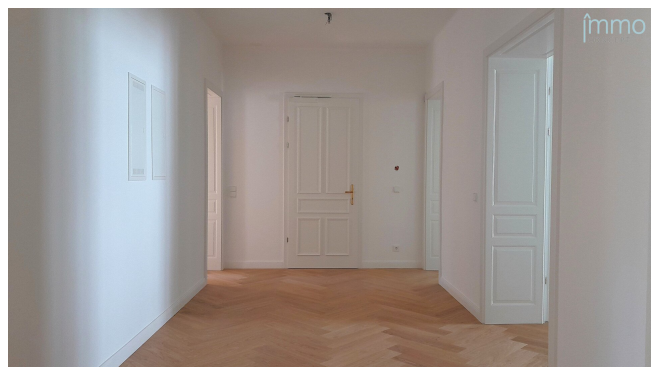
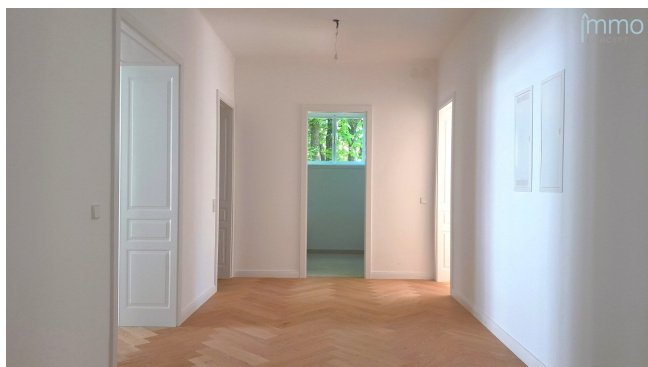


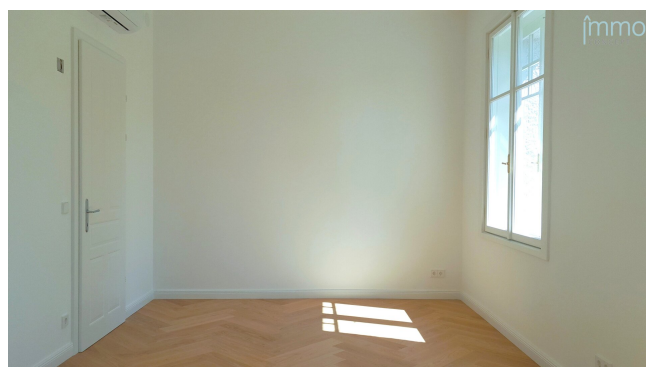
### **Alfred Peter Bergmann**

Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

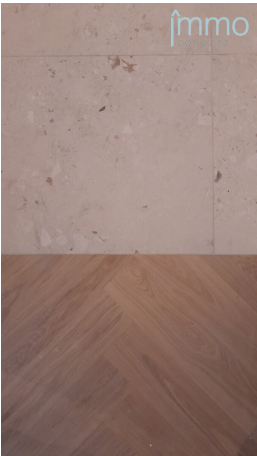
H +43 676 36 28 176

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















1130 Wien - Münchreiterstraße 30

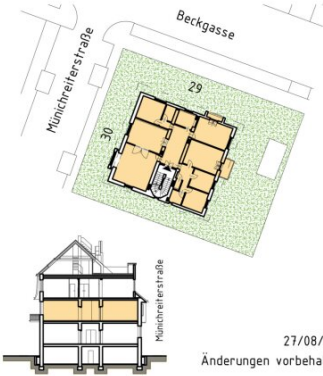
## TOP2

Nettowohnfläche 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.



27/08/2024  
Änderungen vorbehalten!

## Klassische Altbauwohnung mit Balkon und Loggia im Hietzinger Cottage 7-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil



### 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>

Raumböhe = 3,10m  
Raumböhe 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 stehen in der Wohnvilla "Münichreiter"

2 Wohneinheiten zum Verkauf.

Schlüsselfertige Wohnflächen von ca. 140 bis 175 m<sup>2</sup>,

in exklusiv hochwertiger Ausstattung,

mit Freiflächen wie Balkon, Loggia und Dachterrasse

Die zur Jahrhundertwende von Architekt Franz Zeller Junior geplante und errichtete Gründerzeitvilla punktet mit dem Reiz des Besonderen und besticht durch ihre elegante, einzigartige Architektur.

Es entstanden ästhetische Wohnräume und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren. Im Zuge des Bauvorhabens wurden die Grundrisse im 1. OG und im 2. OG verändert auf je eine Wohneinheit mit bis zu 5 Zimmer pro Geschoss. Des weiteren wurde das Dachgeschoss ausgebaut und es entstand eine exquisite 4 Zimmer Dachmaisonette mit Dachterrasse.

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

Jede Einheit ist für sich ein wahres Wohnjuwel, vorteilhaft geschnitten und in der Innenausstattung mit etlichen praktischen Details bedacht. Es entstanden 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 geräumiger Kellerraum, teils mit Tageslicht. Noch ausbaubar für Fitness/ Office Raum oder auch als Hobbyraum.

### **exklusive Villenetage Top 2:**

großzügig gestaltete 5 Zimmer auf ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- repräsentatives Entrée
- großzügiger Wohnraum offen zur Küche hin ca. 56 m<sup>2</sup>
- 4 Schlafzimmer in den Größen von ca. 13 bis 21 m<sup>2</sup>
- Wannenbad mit Toilette, hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung
- Duschbad
- Gästetoilette
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon sowie Loggia

exklusiver Altbauflair ausgestattet mit hochwertigen sowie energieeffizienten Materialien versehen, wie:

- Luft-Wärmepumpe mit Boden-Kühlfunktion
- Fussbodenheizung
- Klimaanlage voll funktionstüchtig
- Sicherheitseingangstüren
- Eichen Parkett – Fischgrät
- großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattungen von Villeroy & Boch
- Anschlussmöglichkeit für Holz oder Pelletkamin

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

Ich freue mich auf ihre Anfrage und stehe für Besichtigungen zur Verfügung.

Ihr Alfred Bergmann

IMMO CONCEPT OG

0676 362 81 76

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