# Stilvolles Wohnen in Toplage!




## Objektnummer: 75160

## Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hetzgasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 117,50 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 71,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,05 |
| **Kaufpreis:** | 1.198.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien























ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# GRACE







HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 16

2. Obergeschoss *2nd floor*
**4 Zimmer** *4 rooms*

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Wohnküche *live-in kitchen* | 48,40 m² |
| 2 | Schlafzimmer *bedroom* | 13,40 m² |
| 3 | Zimmer *room* | 15,60 m² |
| 4 | Zimmer *room* | 15,60 m² |
| 5 | Vorraum *lobby* | 7,10 m² |
| 6 | Gang *hallway* | 3,60 m² |
| 7 | Bad *bathroom* | 5,40 m² |
| 8 | Bad *bathroom* | 4,00 m² |
| 9 | WC *toilet* | 1,50 m² |
| 10 | Abstellraum *storeroom* | 2,90 m² |
| | **WOHNNUTZFLÄCHE** *living area* | **117,90 m²** |
| 11 | Balkon *balcony* | 13,20 m² |
| | **GESAMTFLÄCHE** *total area* | **131,10 m²** |
| | Kellerabteil *cellar compartment* | 2,70 m² |
| | Raumhöhe *ceiling height* | 2,90 m |




Waschmaschinenanschluss
*washing machine connection*

Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/-3% unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Raumhöhen können in Bad/WC/Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kubaturreinbußen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.
*The surface measures given in the floor plan are provisional data, deviations of +/- 3 % being disregarded. The shown furnishings are not included in the purchase price. Room heights may vary in bathroom/WC/storage room due to technical installations. Note: The buyer accepts all cubature losses that arise due to technically necessary conduits.*

**Stand März 2022**

www.crownd.at — It´s my life. It´s my style. It´s CRO

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnen im Herzen Wiens!**

Willkommen im Grace, einem neuen Wohnprojekt im pulsierenden dritten Wiener Gemeindebezirk. Tauchen Sie ein in die zeitlose Eleganz von 33 sorgfältig restaurierten Altbau-Apartments im englischen Stil. Vom vielseitigen Mikroapartment über elegante Dachgeschoss-Maisonetten mit historischem Flair bis hin zu klassischen englischen Townhäusern mit bunten Eingangstüren und direktem Zugang - im Grace findet jeder sein Zuhause, geprägt von Eleganz, Charme, Stil und Lebensfreude.

Das geschichtsträchtige Altbauhaus aus dem 19. Jahrhundert mit seiner wunderschönen Fassadengliederung wird behutsam revitalisiert, um modernen Wohnkomfort mit dem Flair vergangener Epochen zu vereinen. Im Grace entsteht so ein Zuhause von einzigartigem Charakter und zeitloser Eleganz.

Die geschmackvoll revitalisierten Wohneinheiten bieten modernen Wohnkomfort in Verbindung mit historischem Charme und umfassen Apartments für unterschiedlichste Bedürfnisse von gemütlichen 36m² bis großzügigen 154m².

Für höchsten Komfort und Sicherheit bietet das Grace eine hauseigene Tiefgarage mit insgesamt 10 Stellplätzen sowie eine gut beleuchtete, leicht zugängliche Garage gleich um die Ecke mit weiteren 50 Stellplätzen, einschließlich Ladestationen für Elektroautos.

**Projektdetails:**

- 33 Eigentumswohnungen
- 2 - 4 Zimmer Apartments von 36 - 150 m²
- Einzigartiges Townhouse mit Londoner Wohnflair
- Sorgsam revitalisiertes Gründerzeithaus
- Hochwertige Ausstattungspakete inklusive drei Designlinien
- Charmanter, ruhiger Innenhof

- Perfekte Lage nahe Wien Mitte

**Ausstattungshighlights:**

- Fernwärme und Luftwärmepumpe
- Klimageräte in den oberen Etagen, Vorbereitung in den unteren
- Mobiler Concierge
- Hauseigene Tiefgarage
- Paket- und Briefkästen & Digitales Schwarzes Brett
- Fischgrät-Parkett aus Eiche
- Holz-Alu-Fenster
- Kaminanschluss in ausgewählten Tops (29, 30, 32, 33)

**Lage:**

Grace liegt neben Wien Mitte und somit genau zwischen der Inneren Stadt und dem weitläufigen grünen Prater. Eine optimale Infrastruktur und exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten höchsten Wohnkomfort. Dank der U-Bahn Linien U3 und U4, der S-Bahn und den Straßenbahnlinien 1 und O erreichen Sie ganz Wien innerhalb kürzester Zeit. Zahlreiche Lokale, Restaurants, Museen sowie die Innenstadt und Grünflächen vervollständigen die traumhafte Lage.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U4 Landstraße Wien Mitte

- Straßenbahnlinien 1 und O

- Buslinien 74A und N29

**Fertigstellung voraussichtlich Ende 2026**

**3% Kundenprovision**

Lassen Sie sich von Grace verzaubern und finden Sie Ihr neues Zuhause im Herzen Wiens.

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 <750m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.500m

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.