

**JETZT PROVISIONSFREI! Erstbezug Hietzing Cottage -
traumhafte Villenetage in bester Lage**



immo
concept

Objektnummer: 454

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,37 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	2.260.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



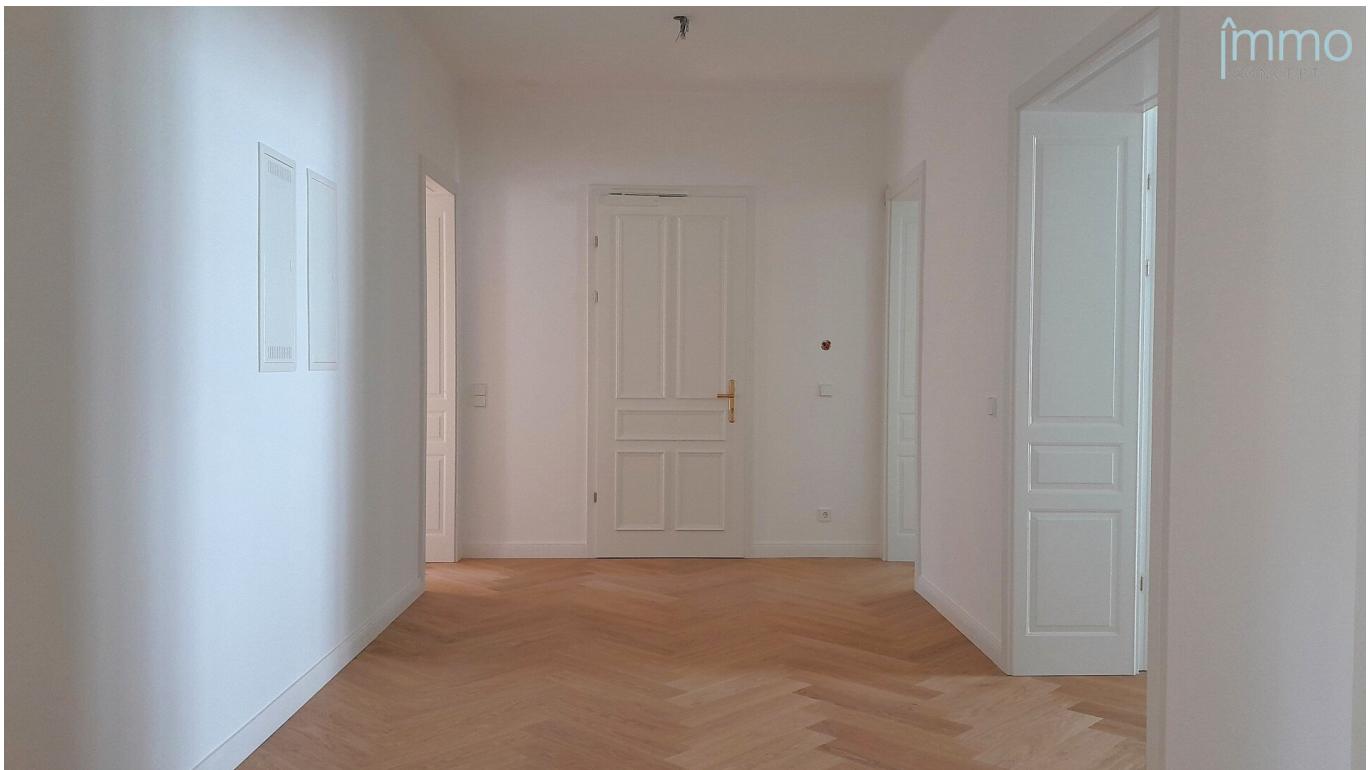
Alfred Peter Bergmann

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.





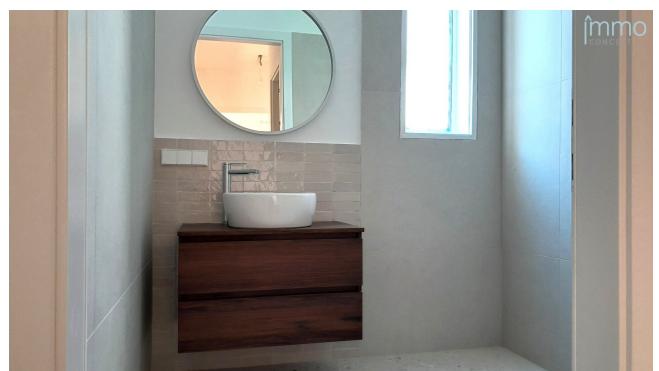
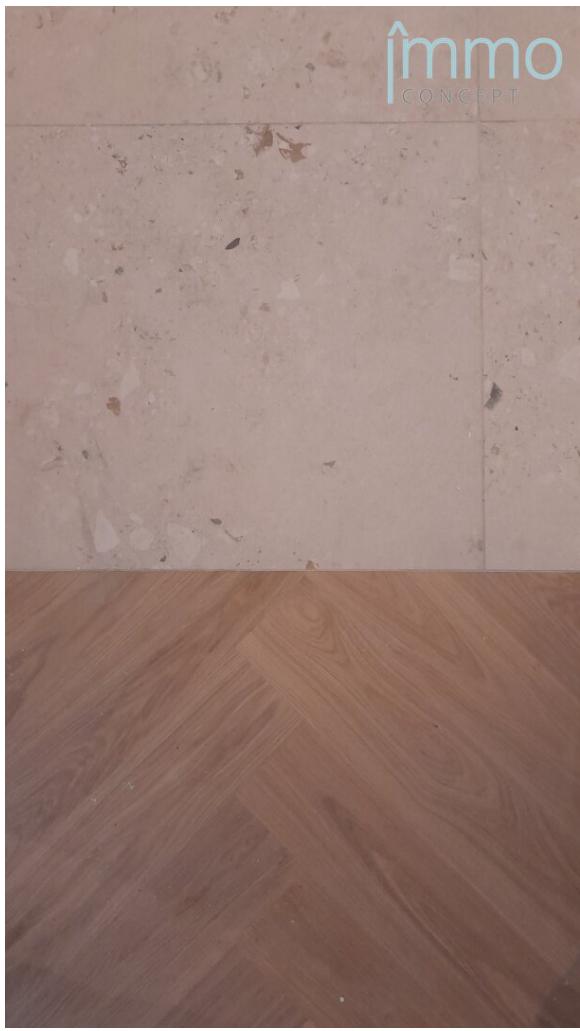
immo
CONCEPT

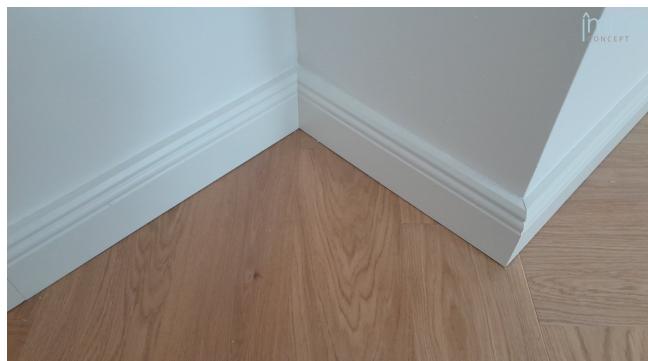
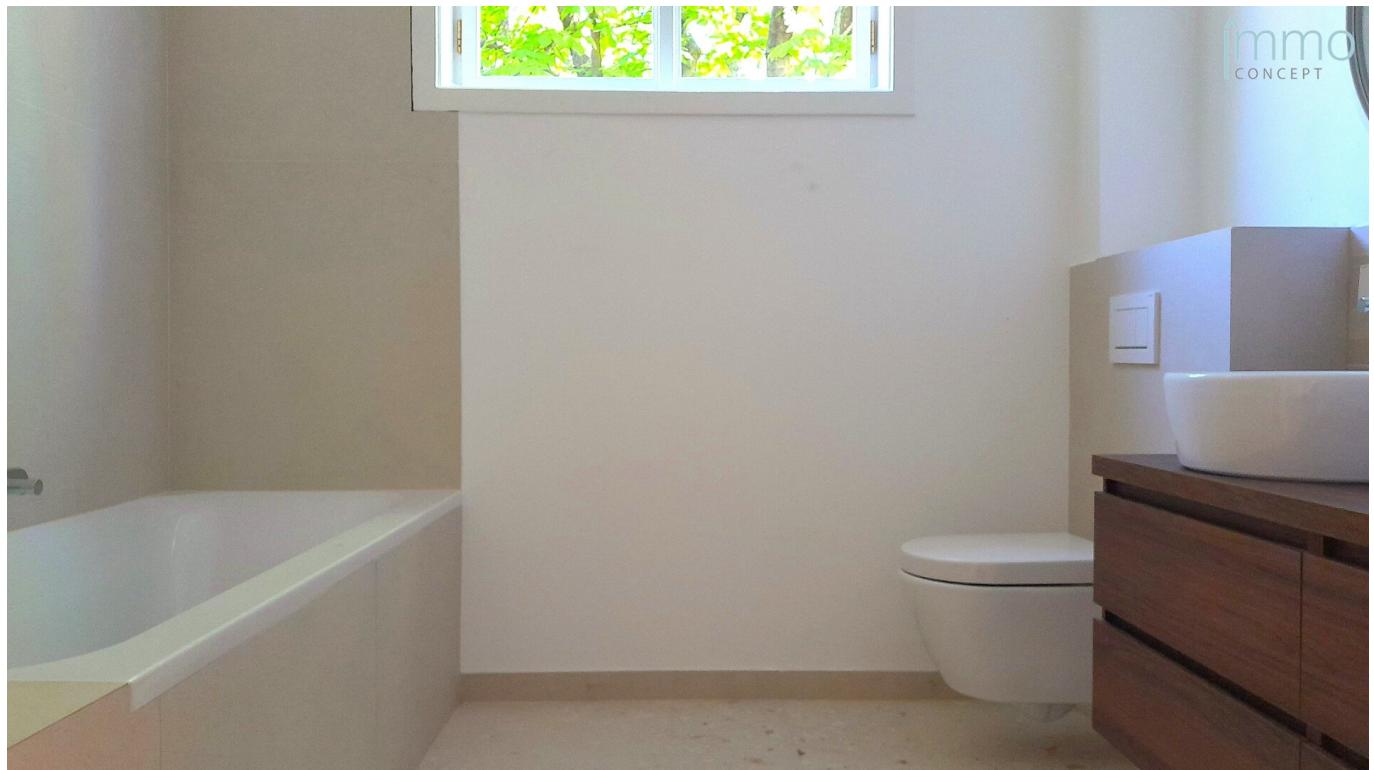


immo
CONCEPT



immo
CONCEPT







immo
CONCEPT



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

immo
CONCEPT

1130 Wien – Münichreiterstraße 30

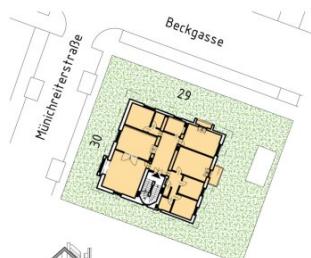
TOP2

Nettowohnfläche 173,37m²

Balkonfläche 4,10m²

Loggiafläche 1,49m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möbelungsvorschlag 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 Detaillierung geringfügig verändern.



27/08/2024
Änderungen vorbehalten!



1.Obergeschoss

0 | 1 | 2 | 5 | 10m

①	Vorraum	17,39m ²
②	Wohnzimmer	56,75m ²
③	Zimmer	13,30m ²
④	Vorraum	1,79m ²
⑤	Waschraum	3,70m ²
⑥	Bad+Wc	6,52m ²
⑦	Zimmer	19,98m ²
⑧	Zimmer	21,43m ²
⑨	Gang	6,29m ²
⑩	Zimmer	20,80m ²
⑪	Bad	3,93m ²
⑫	Wc	1,48m ²
SUMME WNFL		173,37m ²
⑯	Balkon	4,10m ²
⑯	Loggia	1,49m ²

Raumhöhe = 3,10m
Raumhöhe 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 m²,

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 Raumauflistung, 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.

Villenetage Top 2:

großzügig gestaltete 5 Zimmer auf ca. 172 m² Wohnfläche

- exquisites Entrée
 - repräsentativer Wohnraum ca. 56 m² offen zur Küche hin
 - 4 Schlafzimmer in den Größen von ca. 13 bis 21 m²
 - Wannenbad mit Toilette, Villeroy & Boch ausgestattet
 - Duschbad
 - Gästetoilette
 - Hauswirtschaftsraum
 - Balkon sowie Loggia
- Diese hochklassige Villenetage bietet auf einer Ebene einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.
- 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

Bezugsfertig!

Besichtigungen sind möglich!

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

Ihr Alfred Bergmann

IMMO CONCEPT OG

0676 362 81 76

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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