

**JETZT PROVISIONSFREI! Hietzinger Cottage - exquisite
Dachgeschosswohnung mit Terrasse im noblen Ambiente
- soeben Fertiggestellt**



Objektnummer: 453

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.540.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

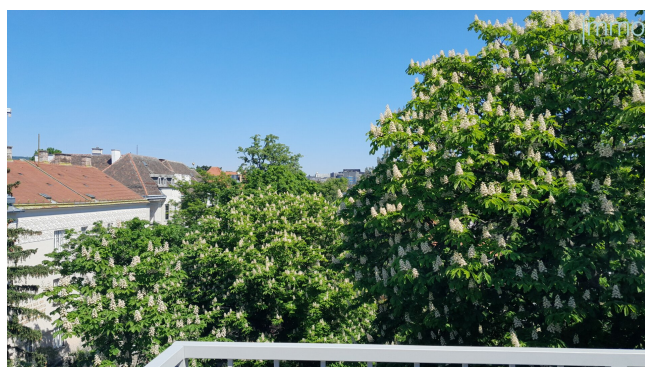
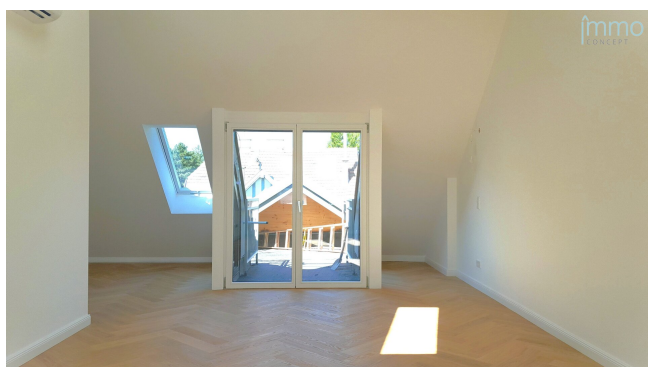


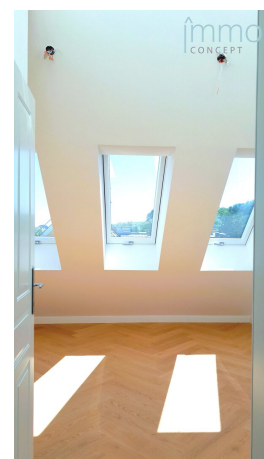
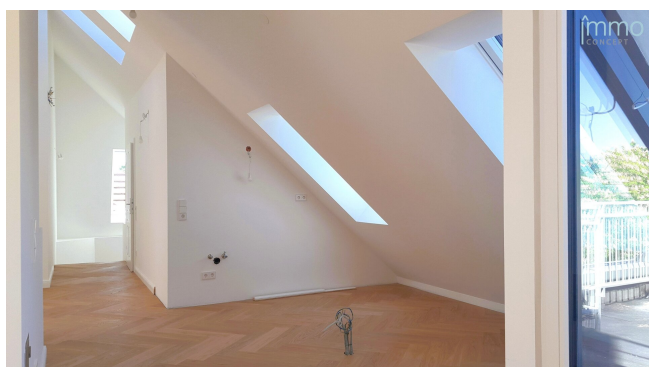
Alfred Peter Bergmann

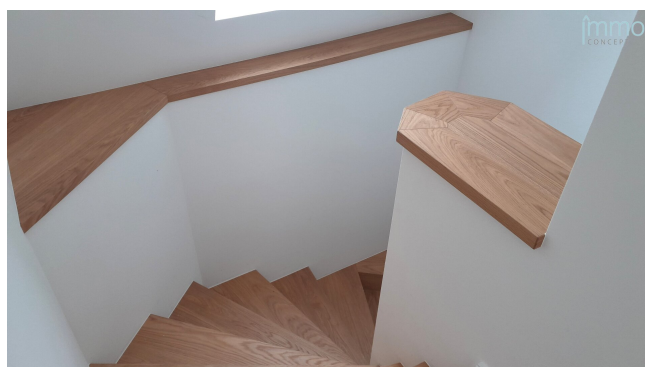
Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

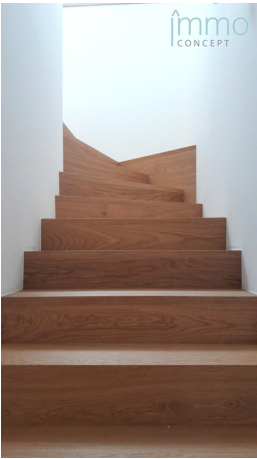
H +43 676 36 28 176

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











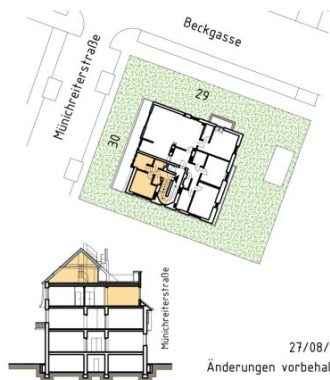
1130 Wien – Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 14,30m²+3,90m²

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 Terrasse im Hietzinger Cottage
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil



- | | | |
|---|---------|---------------------|
| ① | Vorraum | 1,74m ² |
| ② | Zimmer | 9,13m ² |
| ③ | DU | 2,70m ² |
| ④ | WC | 1,51m ² |
| ⑤ | Zimmer | 15,34m ² |
| ⑥ | Stiege | ---- |

SUMME WNFL 30,41m²
(davon 6,05m² RH=1,50m)

Raumhöhe = 3,00m

Raumhöhe mit abg. Decke = 2,80m

2.0bergeschoß

0 1 2 5 10m



1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

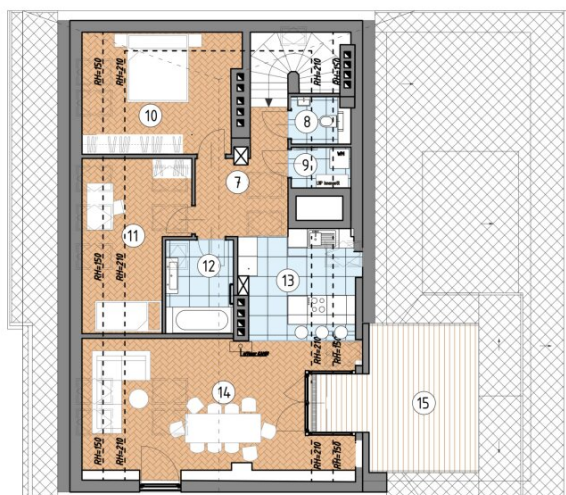
Nettowohnfläche 141,50m²

Terrasse 18,20m²

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.



Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage 4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil



7	Gang	8,92m ²
8	WC	2,10m ²
9	Abstellraum	3,45m ²
10	Zimmer	20,64m ²
11	Zimmer	19,49m ²
12	Bad	5,99m ²
13	Küche	17,85m ²
14	Wohnzimmer	32,65m ²
SUMME WNFL DG		111,09m ²
		(davon 25,38m ² RH+1,50m)
15	Terrasse	18,20m ²
		(davon 3,90m ² Dachnische)

Raumhöhe = max. 4,70m

Dachgeschoss

0 1 2 5 10m



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 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.

4 Zimmer Dachterrassen Maisonette Top 4:

2. OG:

- Eingangsbereich
- Zimmer ca. 15 m²
- Zimmer ca. 9,1 m²
- Toilette
- Duschbad

DG:

- Wohnraum ca. 33 m² mit angeschlossener ca. 17 m² großer zum Wohnraum hin offener Küche
- 2 Zimmer in den Größen von ca. 20 + 19 m²
- Wannenbad, hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung
- Toilette
- Abstellraum
- Terrasse ca. 18 m²

exklusiver Altbaufair 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 Dachterrassenwohnung bietet einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute mit dem Reiz des Besonderen inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Fertigstellung soeben!

Besichtigungen sind bereits möglich!

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

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