

## **Hohe Warte 4-Zimmer-Wohnung mit großem Parkareal und Pool im Bieterverfahren / Hohe Warte 4-Room Apartment with Large Park Area and Pool in the bidding process**



**Objektnummer: 960/72959**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,56 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 288,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,41
Kaufpreis:	550.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.639,00 €
Betriebskosten:	454,61 €
Heizkosten:	278,79 €
USt.:	90,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



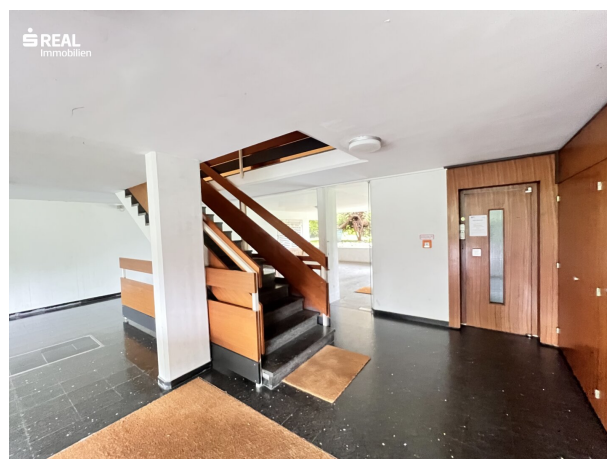
**Markus Kabourek**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60



Mitglied des  
immobilienring.at









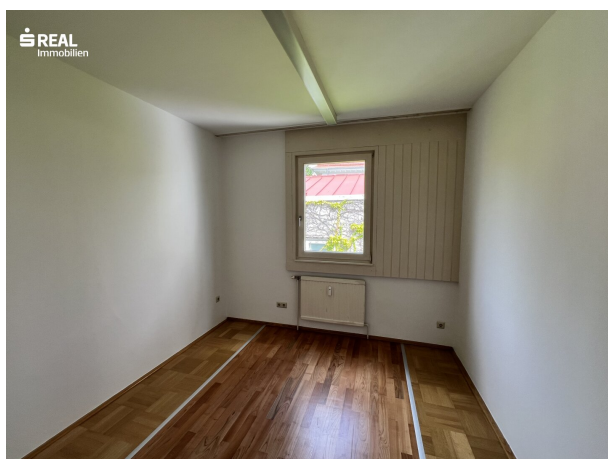






















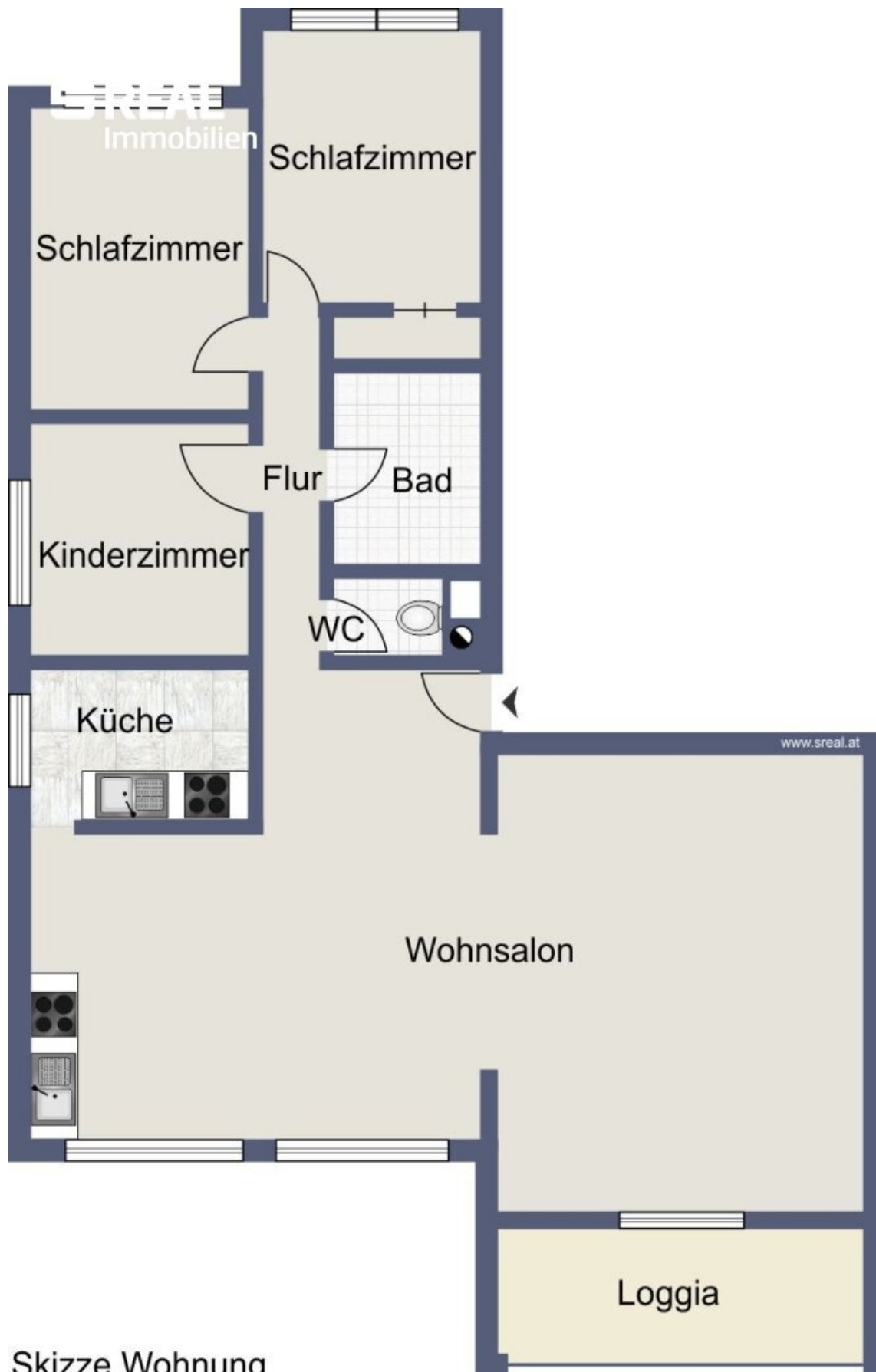




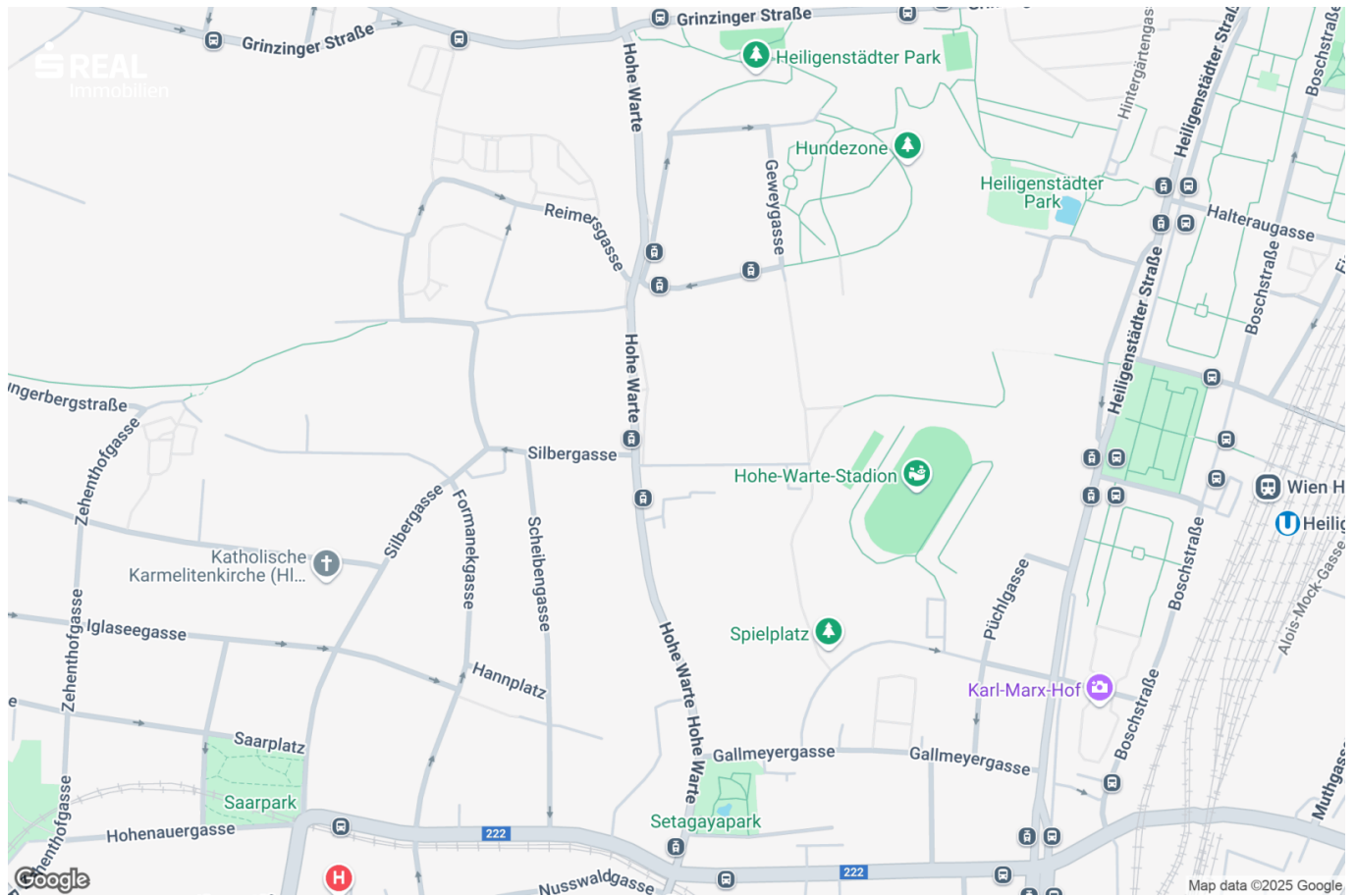








Skizze Wohnung





## Objektbeschreibung

Das s REAL Bieterverfahren ist eine besondere Angebotsform. Bei dieser haben Sie die Möglichkeit, rasch zu Ihrer Traumimmobilie zu kommen, da die Entscheidungsfristen bereits von Beginn an fixiert sind, auch das Mindestgebot wurde bereits vom Verkäufer festgelegt. Beim Bieterverfahren handelt es sich um keine Versteigerung oder Auktion, es gibt insbesondere keinen Zuschlag. Es ermöglicht mehreren Interessenten – zu gleichen Bedingungen – verbindliche Angebote zu legen, über die Annahme entscheidet der Verkäufer.

Selbstverständlich genießen Sie auch bei dieser Form das von s REAL gewohnte Service. Umfangreiche Aufbereitung der Unterlagen, sämtliche Informationen rund um die Immobilie sowie persönliche Betreuung bis zur Schlüsselübergabe sind nur 3 der wesentlichen Inhalte.

- **Angebotsfrist : 23.01 - 15.04.2026**
- **Mindestgebot : EUR 550.000.-**
- **Sofortkauf : EUR 650.000,-**

Der Eigentümer behält sich vor, **jederzeit ein zufriedenstellendes Angebot vor Ablauf der Bieterfrist** anzunehmen!

### B) Die Beschreibung der Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, entworfen vom anerkannten Architekten Harry Glück, in 1190 Wien – eine exklusive Wohnung, die nicht nur durch stilvolles Wohnen besticht, sondern auch durch ihre herausragende Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 118,56 m<sup>2</sup> und vier hellen, freundlichen Zimmern bietet diese gepflegte Wohnung viel Raum für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Platz legen. Der durchdachte Grundriss schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Wohnbereichen und ermöglicht eine flexible Gestaltung nach Ihren Wünschen. Eines der Highlights ist die geräumige Loggia, die einen herrlichen Grünblick bietet. Hier können Sie entspannte Abende bei einem Glas Wein genießen – ein perfekter Ort, um den Feierabend zu verbringen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter stilvolle Fliesen und edles Parkett, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die moderne Einbauküche mit Miele Geräten, im offenen Wohnküchen-Konzept lädt zum Kochen und Verweilen ein. Für eine größere Gästeanzahl steht Ihnen im Hintergrund noch eine hervorragende Vorbereitungsküche zur Verfügung. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und gleichzeitig im Wohnsalon, Zeit mit Familie und Freunden verbringen. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Neben dem privaten WC und dem Bidet, verfügt es über eine großzügig dimensionierte Regendusche, welche Ihnen

einen erfrischenden Start in den Tag ermöglicht. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Personenaufzug, der den Zugang, auch vom Garagenplatz, zur Wohnung erleichtert – besonders bei Einkäufen oder schwerem Gepäck.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3124563?accessKey=6853>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die Lage ist unschlagbar! Mit einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind Sie in kürzester Zeit an Ihrem Ziel. Die Straßenbahnlinie 37 ist bequem in einer halben Minute erreichbar, und der nahegelegene Bahnhof Heiligenstadt macht Pendeln in die Innenstadt, noch einfacher.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und Schulen sind schnell erreichbar. Für die kleinen Bewohner gibt es Kindergarten und Spielplätze in der Nachbarschaft. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und das Einkaufszentrum Q19 zur Verfügung, sodass Sie stets bestens versorgt sind.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Lebensraum, der Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Lebensqualität bietet. Die parkähnliche Gartengestaltung ist ein wahrer Augenschmaus, und im Sommer kann man sich im riesigen Swimmingpool eine Abkühlung verschaffen. Überzeugen Sie sich selbst von der gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Lage.

Der Kaufpreis von 699.500,00 € spiegelt die Exklusivität und die Vorzüge dieser Immobilie wider. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Über den Architekten Harry Glück:

Harry Glück (1928–2018) war einer der bedeutendsten österreichischen Architekten des 20. Jahrhunderts. Bekannt wurde er vor allem durch seine innovativen Wohnbauten und seine Beiträge zur modernen Architektur in Wien. Glück war maßgeblich an der Entwicklung des sogenannten "Wiener Wohnbaus" beteiligt und prägte das Stadtbild durch zahlreiche Wohnprojekte. Seine Arbeiten zeichnen sich durch funktionale Gestaltung, klare Linienführung und eine harmonische Integration in die städtische Umgebung aus. Glücks Architektur steht für Qualität, Nachhaltigkeit und ein hohes Maß an Wohnkomfort – Werte, die auch in dieser Immobilie sichtbar werden.

Welcome to your new home, designed by the renowned architect Harry Glück, in 1190 Vienna



– an exclusive apartment that not only excels in stylish living but also in its outstanding location in one of the city's most sought-after residential areas.

With a generous area of 118.56 m<sup>2</sup> and four bright, friendly rooms, this well-maintained apartment offers plenty of space for families or couples who value comfort and space. The thoughtful floor plan creates a harmonious connection between the living areas and allows for flexible design according to your wishes. One of the highlights is the spacious loggia, which offers a magnificent view of greenery. Here you can enjoy relaxed evenings with a glass of wine – a perfect place to unwind after a busy day. The apartment is equipped with high-quality materials, including stylish tiles and elegant parquet, which not only visually impress but also ensure a pleasant living atmosphere. The modern fitted kitchen with Miele appliances, in an open-plan living kitchen concept, invites you to cook and linger. For a larger number of guests, there is also an excellent preparation kitchen available in the background. Here you can unleash your culinary skills while spending time with family and friends in the living room. The central heating system ensures cozy warmth in the cooler months. The bathroom leaves nothing to be desired. In addition to the private toilet and bidet, it features a generously sized rain shower, which allows for a refreshing start to the day. Additional comfort is provided by a passenger elevator that makes access to the apartment easier, even from the garage space – especially when carrying groceries or heavy luggage.

Here is the link to the 360°

tour: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3124563?accessKey=6853>

You can find many more tours as well as all new s REAL property offers at [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

The location is unbeatable! With excellent public transport connections, you can reach your destination in no time. The tram line 37 is conveniently reachable in half a minute, and the nearby Heiligenstadt train station makes commuting to the city center even easier.

In the immediate vicinity, you will find everything your heart desires: doctors, pharmacies, and schools are quickly accessible. For the little residents, there are kindergartens and playgrounds in the neighborhood. For your daily needs, supermarkets, bakeries, and the Q19 shopping center are available, ensuring you are always well supplied.

This apartment is more than just a place to live – it is a living space that offers you and your family a high quality of life. The park-like garden design is a true feast for the eyes, and in summer you can cool off in the huge swimming pool. Convince yourself of the successful combination of modern living comfort and idyllic location.

The purchase price of €699,500 reflects the exclusivity and advantages of this property. Don't miss this opportunity and schedule a viewing today. Your new home in Vienna is waiting for you!

About the architect Harry Glück:

Harry Glück (1928–2018) was one of the most significant Austrian architects of the 20th century. He became known primarily for his innovative residential buildings and his contributions to modern architecture in Vienna. Glück was instrumental in the development of the so-called "Viennese housing" and shaped the cityscape with numerous residential projects. His works are characterized by functional design, clear lines, and a harmonious integration into the urban environment. Glück's architecture stands for quality, sustainability, and a high level of living comfort – values that are also evident in this property.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

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.