

**Exklusive Residenz mit außergewöhnlichem Wohnkomfort
– nahe dem Krankenhaus Hietzing | Nähe Bahnhof
Speising**



Objektnummer: 4587

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,54
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Betriebskosten:	579,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bennet Varughese

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Auf ca. **136 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein **architektonisch durchdachtes Konzept**, das Großzügigkeit, Eleganz und **modernste Ausstattung** in Einklang bringt. **Helle Räume** mit klaren Linien und hochwertige Materialien schaffen ein repräsentatives Ambiente, das gleichermaßen Stil und **Wohnqualität** vermittelt.

Der **Lift führt Sie direkt in die Wohnung** und öffnet den Zugang zu einem **separaten Vorzimmer**, das den eleganten Empfangsbereich bildet. Von hier gelangen Sie in den ersten Teil des **großzügigen Wohn- und Essbereichs**, der fließend mit der Küche verbunden ist. Ein paar Stufen führen weiter auf die **erhöhte Zwischenebene**, die den zweiten Teil des Wohnbereichs eröffnet – lichtdurchflutet, repräsentativ und mit Zugang zur **Terrasse**. Von dort genießen Sie einen **herrlichen Weit- und Grünblick**, der dieser Wohnung ihren besonderen Charme verleiht.

Durch die erhöhte Zwischenebene sind zwei weitere geschmackvolle Zimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes **Bad mit Fenster** erreichbar. Die **durchdachte Architektur mit unterschiedlichen Ebenen schafft eine besondere Wohnatmosphäre**: offen, hell und zugleich elegant gegliedert – ideal, um repräsentatives Wohnen und private Rückzugsorte zu vereinen.

Technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand: Eine **Fußbodenheizung**, die in jedem Raum individuell steuerbar ist, **Klimaanlagen** in allen Räumen sowie **elektrischer Sonnenschutz** sorgen für maximalen Komfort. Maßgefertigte Einbaukästen und der **Lift mit direktem Zugang in die Wohnung** unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Angebots.

Key Facts:

- **Ca. 136 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **Erhöhte Wohnebene:** mit Zugang zur Terrasse, zwei Zimmern und einem Bad
- **Ausstattung:**
 - Fußbodenheizung (separat in jedem Raum steuerbar)
 - Klimaanlage in jedem Raum
 - Elektrischer Sonnenschutz

- Lift mit direktem Zugang in die Wohnung
- Einbaukästen nach Maß
- Hochwertige Küche
- Velux-Fenster
- 2 x Garagenplätze separat erwerblich
 - Kosten: € 30.000,- pro Stellplatz
 - Ein Stellplatz ist ausgestattet mit einem 11-kW-Stromanschluss für Elektroautos.

Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und zugleich bestens angebotenen Umgebung – perfekt für alle, die Wohnqualität und Infrastruktur verbinden möchten:

- **Krankenhaus Hietzing:** ca. 10 Gehminuten / 3 Autominuten
- **Bahnhof Speising:** ca. 4 Gehminuten
- **Einkauf:** Billa ca. 4 Gehminuten
- **Kindergarten Sonnenschein Angeligasse:** ca. 8 Gehminuten
- **Betriebskindergarten Wiener Kinderfreunde:** ca. 10 Gehminuten
- **Volksschule:** ca. 9 Gehminuten
- **Hörndlwald:** ca. 18 Gehminuten / 3 Autominuten

Ein Zuhause für Menschen, die eine helle und ruhige Wohnung mit bester Infrastruktur suchen – und dabei ein exklusives Wohngefühl genießen möchten.

Kaufpreis: € 1.250.000,-

Betriebskosten: ca. €579,08 (inkl. Heizung, Reparaturrücklage und USt.)

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ihr Ansprechpartner:

Bennet Varughese

Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

E-Mail: b.varughese@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap