

## **Stilvolle Maisonette-Mietwohnung mit Charme!**



**Objektnummer: 6167**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,33 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	57,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	5.430,15 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.430,15 €
<b>Kaltmiete</b>	5.430,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

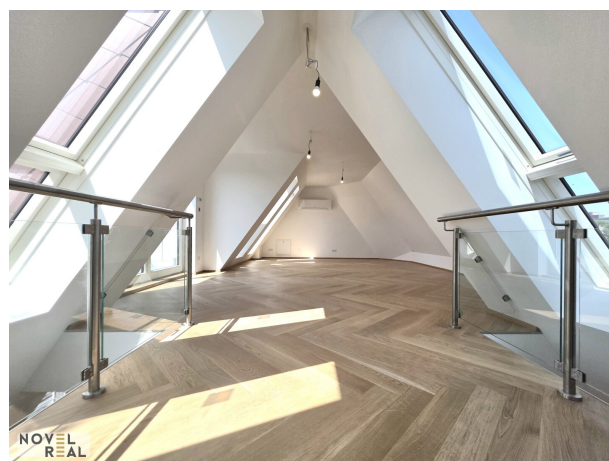
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien



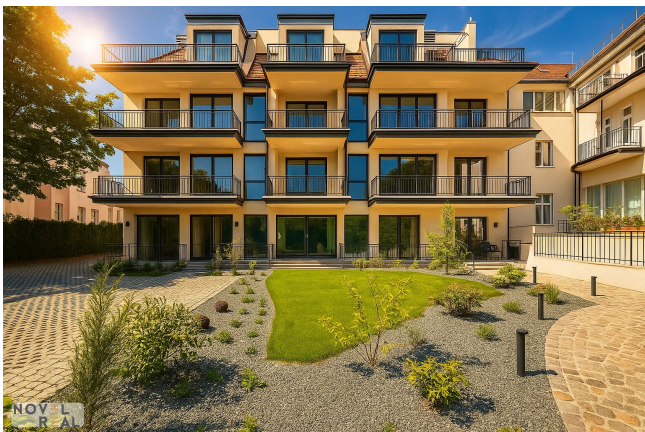




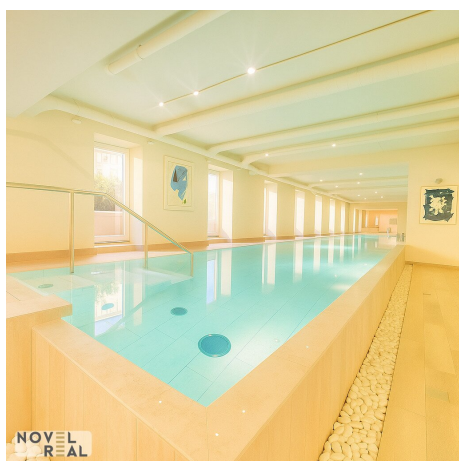








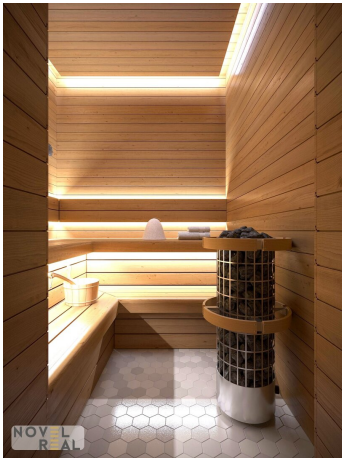










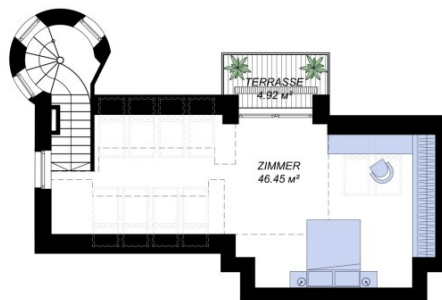






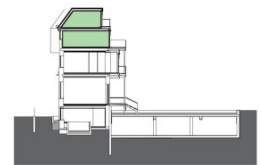


**DACHGESCHOSS 01**

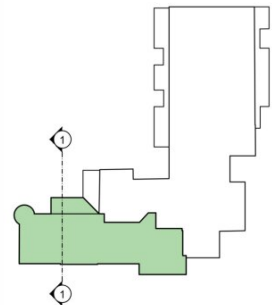


**DACHGESCHOSS 02**

M 1:100



1-1



**TOP 13**

WNFL	192,53 m²
BALKON	14,78 m²
TERRASSE	4,92 m²

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Maisonette-Mietwohnung vereint den Charme einer historischen Villa mit modernem Wohnkomfort. Lichtdurchflutet, elegant und perfekt gelegen – hier wohnen Sie im schönsten Teil Hietzings, umgeben von Natur, Kultur und urbanem Flair.

**Die Wohnung befindet sich in einer repräsentativen Villa und bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente für anspruchsvolle Mieter.**

### **Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Balkon – 192,53 m<sup>2</sup>**

#### **1. Dachgeschoss:**

- Großzügiger Wohnsalon mit offener Küche, Ausgang auf den Balkon (ca. 14,78 m<sup>2</sup>)
- Master Bedroom mit begehbbarer Garderobe und en-suite Bad (Dusche, WC)
- Zweites Schlafzimmer mit eigenem Bad (Dusche, Doppelwaschbecken, WC)
- Separate Toilette, Vorraum

#### **2. Dachgeschoss:**

- Galerie oder Homeoffice-Bereich mit Zugang zur Terrasse

Ein Garagenstellplatz kann optional für € 200,– monatlich angemietet werden.

## **Wiener Historismus trifft Moderne**

Hier, im Herzen Hietzings, entsteht ein stilvolles Wohnensemble, das den Charme des 19. Jahrhunderts mit der Lebensqualität des modernen Wien verbindet. Ein harmonisches Zusammenspiel aus Geschichte und Gegenwart – inspiriert vom Wiener Historismus und umgesetzt nach höchsten Wohnstandards.

Lichterfüllte Räume, großzügige Grundrisse und edle Materialien schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen elegant wie komfortabel ist.

## **Symbiose von Urbanität und Idylle**



In einer der begehrtesten Lagen Hietzings vereinen sich Ruhe, Stil und beste Infrastruktur. Das architektonisch beeindruckende Wohnprojekt mit 17 exklusiven Einheiten bietet eine Atmosphäre, die urbanes Lebensgefühl und Rückzugsqualität perfekt verbindet.

Die elegante Architektur, inspiriert von den prachtvollen Villen der Umgebung, wird durch moderne Details und eine hochwertige Ausstattung ergänzt – ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil und Qualität.

## **Moderner Klassiker**

Die historische Villa mit ihrer fein gegliederten Fassade in Beige, rustizierten Elementen und kunstvollen Details präsentiert sich als architektonisches Schmuckstück. Im Inneren treffen klassische Strukturen auf moderne Funktionalität: Der historische Teil wurde mit viel Liebe zum Detail erhalten, während der moderne Zubau Raum für zeitgemäßen Wohnkomfort schafft.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, großzügige Außenflächen und eine geschmackvolle Ausstattung – ideal für alle, die das Besondere suchen.

### **Exklusive Annehmlichkeiten:**

- ✧ Repräsentatives Vestibül
- ✧ Concierge-Service
- ✧ Wellnessbereich mit Spa, Indoor-Pool, Sauna, Hamam und Massageraum
- ✧ Fitnessbereich
- ✧ Hauseigene Tiefgarage
- ✧ Private Gartenanlage

## **Exquisite Lage im Herzen Hietzings**

- ✧ Erstklassige Lage mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- ✧ Schloss Schönbrunn und kulturelle Institutionen in unmittelbarer Nähe
- ✧ Einkaufsstraßen in fußläufiger Distanz
- ✧ Erholung, Sport und Natur im Lainzer Tiergarten und im Schlosspark Schönbrunn
- ✧ Hervorragende Verkehrsanbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus

## Lagebeschreibung

Hietzing – der traditionsreiche 13. Bezirk Wiens – zählt seit Jahrhunderten zu den exklusivsten Wohnadressen der Stadt. Einst Treffpunkt der kaiserlichen Gesellschaft, begeistert das Viertel bis heute durch seine elegante Atmosphäre, historischen Villen und grünen Alleen.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Straßenbahnlinie 10 sowie der Bus 54 halten direkt vor der Tür. Die U-Bahn-Station *Braunschweigasse* ist bequem zu Fuß erreichbar.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen



Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap