

## **WESTSEITIGE GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI**



**RE/MAX**

Außensicht Gebäude

**Objektnummer: 1609/46498**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## 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>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	315,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

T +43 1 997 1000  
H +43 699 151 151 01

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





PROJEKT:  
Josef-Kyrle-Gasse 4-6, 1130 Wien



11

TÜR 1  
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE : 135,13 m<sup>2</sup>  
TERRASSE EG : 34,17 m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN EG : 315,30 m<sup>2</sup>

Im Kellergeschoss stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung

In der gesamten Wirtschaftszone Westeuropa, salben den  
sozialen und politischen Zustandsschwierigkeiten wie die (geplante) Öffnung des Grenzübergangs  
und die damit verbundene Verlagerung von Arbeitsplätzen nach Südwärts  
die sozialen und politischen Probleme, welche die Arbeitnehmer in diesen Ländern aufweisen.  
Trotzdem besteht das Problem, dass die Arbeitnehmer in den Industriekontinenten nicht mehr in der Lage sind, die  
sozialen und politischen Probleme zu bewältigen. Dieser Punkt ist für ein Brüder-Asyl von  
seiner sozialen und politischen Verantwortung aus verantwortlich.

14.06.2024



# Objektbeschreibung

WESTSEITIGE GARTENWOHNUNG! PROVISIONSFREI!

## Beschreibung

In einer ruhigen und charmanten Wohngegend, nahe dem Krankenhaus Hietzing, entsteht ein modernes Wohnhaus, das Wiener Eleganz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. In der Josef-Kyrle-Gasse 4 warten acht exklusive Eigentumswohnungen auf ihre neuen Bewohner. Sie überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und helle, sonnige Räume.

Schon beim Eintreten begrüßt Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume übersichtlich und funktional erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und zum privaten Garten – perfekt zum Entspannen, Genießen oder für gemeinsame Stunden im Freien. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden.

Die Schlafzimmer liegen ruhig und bieten Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer (en suite). Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich entsteht ein Gefühl von Privatsphäre und Ruhe.

Zwei elegant ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie ein separates WC ergänzen das harmonische Raumkonzept. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Die großzügige Terrasse führt in den sonnigen Garten mit Süd-/West-Ausrichtung. Hier

genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden – ein Stück Natur mitten in Wien.

## Ausstattung

- Zentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- Hochwertige Allu-Kunststofffenster
- Smart Home System
- Vollklimatisierte Räume
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Exklusive Sanitärausstattung von Laufen PRO S und Hans Grohe Essence
- PV-Anlagen

## Lage

Die Josef-Kyrle-Gasse bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und städtischem Komfort. In der Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Spielplätze und Sportanlagen. Der Lainzer Tiergarten, der Hörndlwald und der Rote Berg laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen außerdem das Hietzinger Bad und das Schönbrunner Bad – beliebte Treffpunkte, besonders in den Sommermonaten. In der Josef-Kyrle-Gasse genießen Sie das Beste aus zwei Welten: ein naturnahes Familienleben und zugleich eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt.

## Infrastruktur

- Schnellbahn S80 von Wien Hütteldorf bis Wien Aspern Nord <500m
- Straßenbahlinie 62 von Lainz bis Matthäusgasse <200
- Straßenbahlinie 60 von Rodaun bis Westbahnhof <600m

- diverse Buslinien in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn <2500m
- Autobahnanschluss <3500m

## Verfügbarkeit und Hinweise

Das Objekt befindet sich derzeit in der fortgeschrittenen Phase des Innenausbaus.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich im 1. Quartal 2026 vorgesehen.

Kaufpreis EUR 1.399.000,-

PROVISIONSFREI für den Käufer!

## 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 <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap