

## 4-ZIMMER GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Außensicht Gebäude

**Objektnummer: 1609/46501**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,29 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	156,46 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	899.000,00 €

## 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

#### ÜBERSICHTSPLAN



#### TÜR 2 ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE : 86,29 m<sup>2</sup>  
TERRASSE EG : 49,55m<sup>2</sup>  
EIGENGARTEN EG : 156,46 m<sup>2</sup>

Im Kellergeschoss stehen insgesamt  
8 Stellplätze zur Verfügung

**PLANMERKE:**  
Änderungen an der geplanten Wohnraumanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Kunden zumutbar, beschränken sich auf die geringfügig und leicht genehmigbar sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türschwellen sind durchgehende, fensterlos und durchgehende. Höhenangaben beziehen sich auf die FFDG. Längen-, Flächen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauweise: Terrassen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.

Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum

14.06.2024



# Objektbeschreibung

## 4-ZIMMER 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.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Vom zentral gelegenen Vorraum aus sind alle Bereiche direkt erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zu einer Loggia, die den Wohnraum nach außen erweitert.

Das Schlafzimmer ist ruhig situiert und bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Ein weiterer Raum kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschtisch ausgestattet, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Ein Abstellraum ergänzt die Wohnung um wertvolle Stauraumfläche.

Die klar strukturierte Aufteilung sorgt für kurze Wege und eine optimale Nutzung der Wohnfläche – ideal für Paare und Familien, die Wert auf praktische Lösungen und angenehmes Wohnen legen.

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

### 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
- Straßenbahnlinie 62 von Lainz bis Matthäusgasse <200
- Straßenbahnlinie 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 899.000,-

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