

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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	156,46 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	899.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

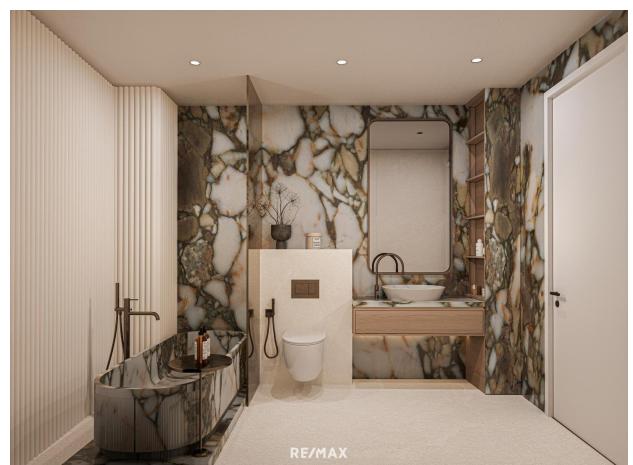
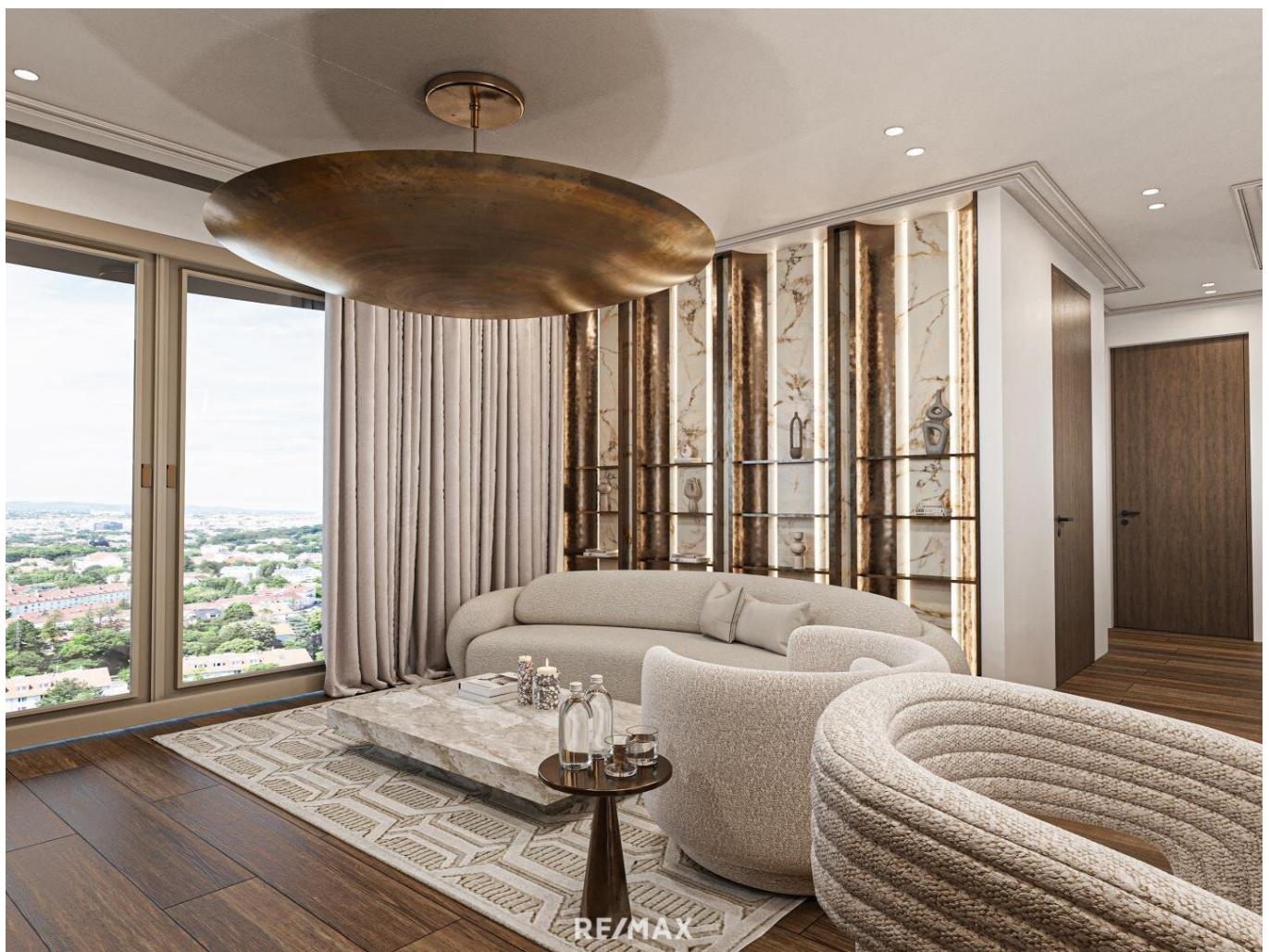


Karin Prosenik-Resch

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

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

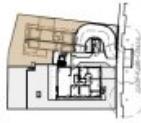
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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

ÜBERSICHTSPLAN



TÜR 2
ERDGESCHOSS

WOHNUNFTFLÄCHE : 86,29 m²
TERRASSE EG : 49,55m²
EIGENGARTEN EG : 156,46 m²

Im Kellergeschoß stehen insgesamt
8 Stellplätze zur Verfügung

PLÄNEHRE:
Abklärungen in der geplanten Wohnbebauung bzw. Wohnanlage, sofern dem Kunden darunter, Abschriften von der Baugenehmigung (geöffnet) oder dem Baugenehmigungsantrag (geklammert) vorliegen.
Einzelheiten des Baugenehmigungsantrags können nicht abgelesen werden.
Die Maße und Inhalten, Tabelle und Grundriss der geplanten Wohnanlage sind auf den FRK, Abgaben- und Rechtsvertrag eingetragen. Ausnahmen und Abweichungen vom Baugenehmigungsantrag sind zu berücksichtigen. Diese Plan ist nicht die Baugenehmigung. Baubüro
Erlaubnis ist zu beantragen. Diese Plan ist nicht die Baugenehmigung.
Naturrecht ist erlaubt.
Die Einrichtung ist unter der Baugenehmigung vorbehoben. Die Baugenehmigung ist unter der Baugenehmigung vorbehoben.

Datum: 14.06.2024



5 m
0

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 Innenausbau.

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