

**SÜDSEITIGE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON |
PROVISIONSFREI**



Visualisierung - Gebäude

Objektnummer: 1609/46503

**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:	76,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	749.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

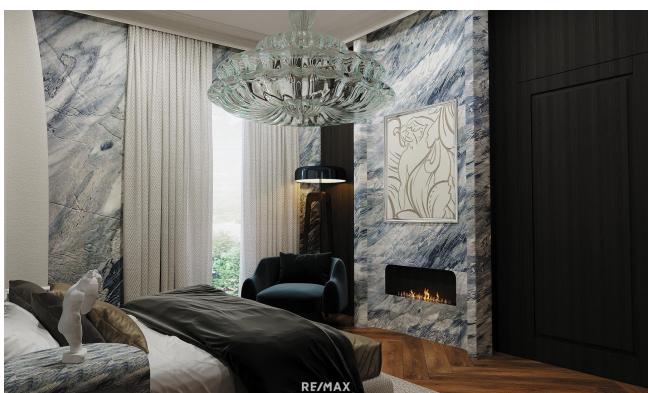
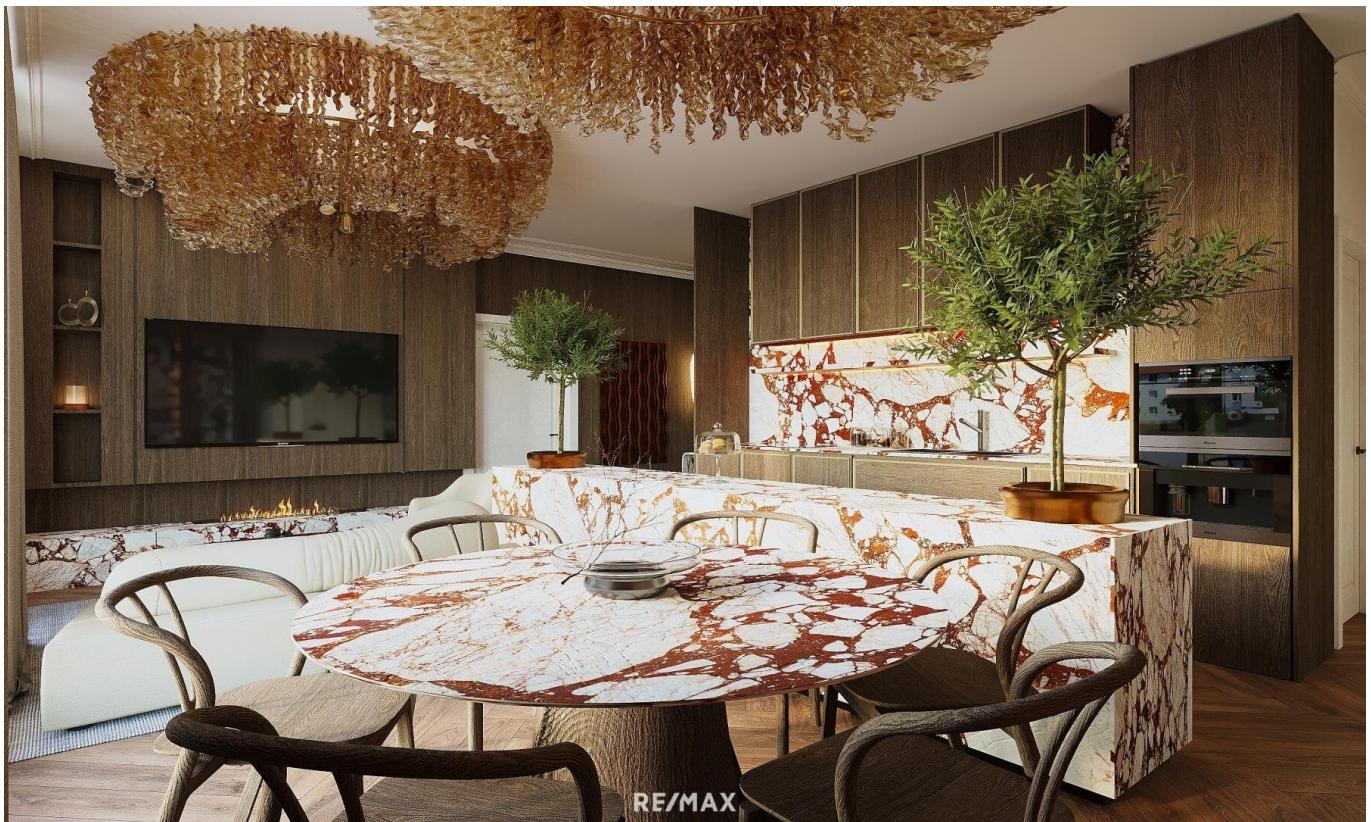


Karin Prosenik-Resch

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-Kyrie-Gasse 4-6, 1130 Wien

ÜBERSICHTSPLAN



TÜR 4
OBERGESCHOSS

WOHNUTZFLÄCHE : 76,46 m²
BALKON : 15,93 m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt
8 Stellplätze zur Verfügung



PLANKOPIE

Änderungen an der gezeigten Wohnhausanlage bzw. Wohnung(en), sofern dem Kunden dies nicht ausdrücklich gewünscht wird, bleiben vorbehoben. Maße sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbedingt den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Änderungen können technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türtiefe sind Durchgangstüren. Fensterläden und Architekturteile. Höhengrenzen beziehen sich auf die FBCK. Längenmaße sind vom Außenrand bis zum Außenrand der Rohbaumaßen. Baubauliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bewertung von Einbauten einsetzbar!

Naturmaße sind erforderlich!

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

0

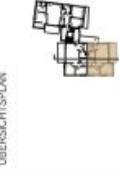
5 m

Datum

14.06.2024



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



ÜBERSICHTSPAN



TÜR 4
OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE : 76,46 m²
BALKON : 15,93 m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung

FÄHRKÖRNER: Die größeren Märkte handeln über Handelshersteller, während dem kleinen und mittleren Markt, besonders bei den preisgünstigeren Sorten, direkter Vertrieb und Abholung vorliegt. Eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Karamellmarktes spielt die Tatsache, dass Karamell eine sehr niedrige Anfälligkeit gegenüber Schimmel- und Pilzinfektionen aufweist.

Alla und Mila sind in Zusammenhang mit diesen Sorten von Karamellen mit der Firma BBA, Tschernjachow, verbunden, die hierfür einen eigenen Plan erarbeitet hat. Der Plan ist nicht so konkret wie der Plan für die Produktion von Tschernjachow in Tschernjachow, aber er ist ebenfalls sehr detailliert.

Außerdem ist ein erweitertes

14.06.2024



Objektbeschreibung

SÜDSEITIGE 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON! 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 Vorraum aus gelangen Sie in den Wohnküchebereich. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet das Zentrum der Wohnung und bietet Zugang zum südseitig gelegenen Balkon, der 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. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer. Ein Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet, während das zweite Badezimmer mit Dusche um 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.

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 749.000,-

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