# 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:2025Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:76,46 m²

Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 28,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,72

**Kaufpreis:** 749.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9 1130 Wien

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

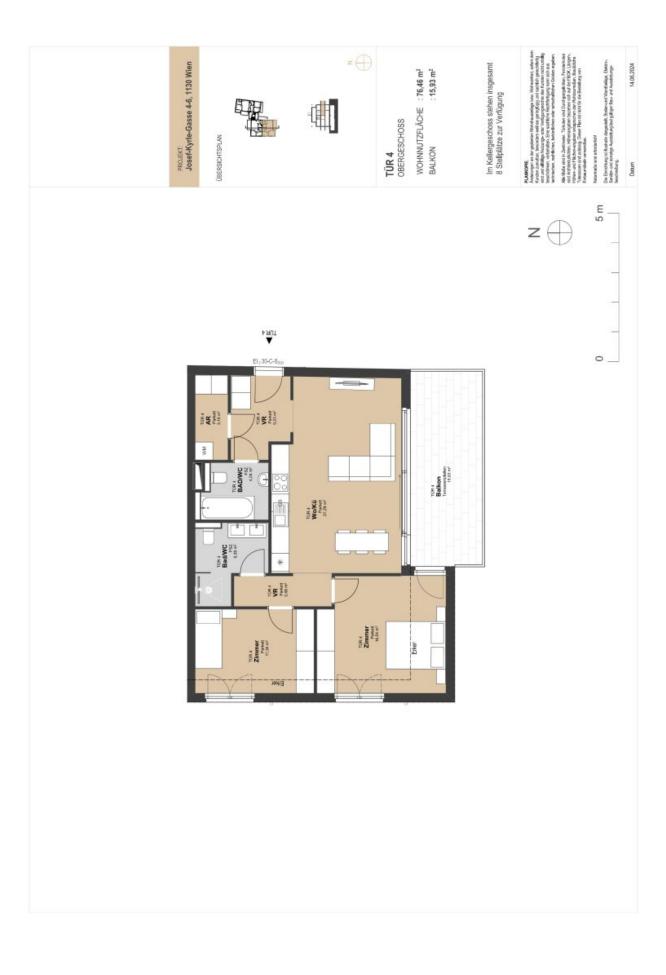
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# **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
- 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 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 Straßenbahn <500m U-Bahn <2.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap