WESTSEITIGE 4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON | PROVISIONSFREI



Visualisierung - Gebäude

Objektnummer: 1609/46504

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:115,38 m²

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2

Heizwärmebedarf: B 32,10 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,76

Kaufpreis: 1.099.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



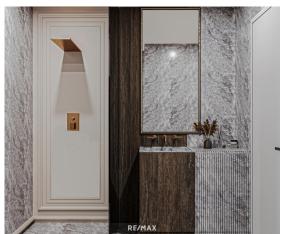
Karin Prosenik-Resch

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

WESTSEITIGE 4-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.

Über den einladenden Vorraum mit Garderobenmöglichkeit gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen und den Zugang zum westseitig gelegenen Balkon lichtdurchflutet ist. Die moderne Küche ist elegant in den Wohnraum integriert und bietet Platz für eine Kochinsel.

Drei Schlafzimmer schaffen Raum für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein Bad en suite mit Dusche und WC. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC ergänzt den Komfort. Ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Die südseitige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein.

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 1.099.000,-

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