

**3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON IM 1.DG |  
PROVISIONSFREI**



Visualisierung - Gebäude

**Objektnummer: 1609/46505**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

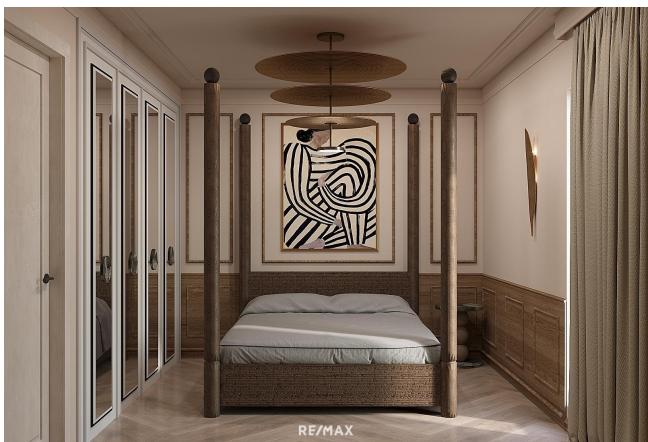


### Karin Prosenik-Resch

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



<b>TÜR 6</b>	<b>1. DACHGESCHOSS</b>
WOHNUTZFLÄCHE	68,47 m <sup>2</sup>
BALKON	15,87 m <sup>2</sup>

Im Kellergeschoß stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung

14.06.2024



# Objektbeschreibung

## 3-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON IM 1. DG! 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 Balkon lichtdurchflutet ist. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden.

Die Schlafzimmer liegen ruhig und bieten Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich entsteht ein Gefühl von Privatsphäre und Ruhe.

Die ostseitig gelegene 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 Innenausbau.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich im 1. Quartal 2026 vorgesehen.

Kaufpreis EUR 649.000,-

**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