

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,47 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	649.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

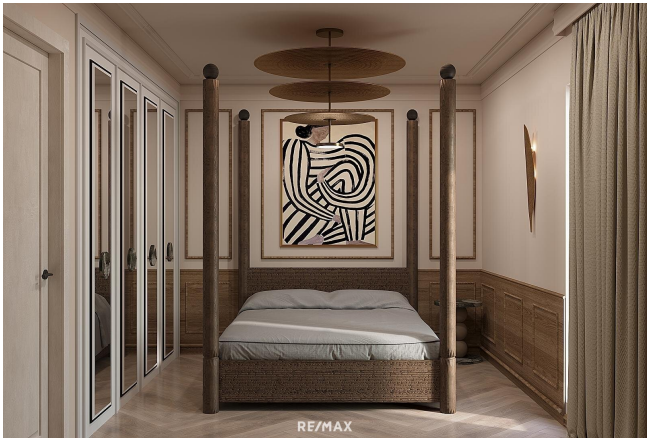


Karin Prosenik-Resch

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

ÜBERSICHTSPLAN



TÜR 6 1. DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE : 68,47 m²
BALKON : 15,87 m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt
8 Stellplätze zur Verfügung

PLANMERKE:
Änderungen an der geplanten Wohnraumsanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Kunden zumutbar, beschränken sich auf die geringfügig und fachlich gerechtfertigt sind und allfällige Nutzungs- oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türhöhen sind Durchgangshöhen. Fensterhöhen sind Durchlasshöhen. Höhenangaben beziehen sich auf die FFDG. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.

Naturmaße sind erforderlich!

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

Datum 14.06.2024



ÜBERSICHTSPLAN

 $\mathbb{N} = \bigoplus$

TÜR 6
1. DACHGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE : 68,47 m²
BALKON : 15,87 m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt
8 Stellplätze zur Verfügung

[illegible]

Naturmaterialien sind ebenfalls
 Die Einrichtung ist robust und dauerhaft. Boden- und Wandverkleidungen, Elektro-
 Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gleichermaßen hochwertig und ausdauernd.

Dietary

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 Innenausbaus.

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