

## **4-ZIMMER MAISONETTE MIT BALKON UND DACHTERASSE| PROVISIONSFREI**



Visualisierung - Gebäude

**Objektnummer: 1609/46506**

**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:	136,49 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.499.000,00 €

## 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.









# Objektbeschreibung

## 4-ZIMMER MAISONETTE MIT BALKON UND DACHTERRASSE! PROVISIONSFREI!

### Beschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mitten im Grünen erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet vier großzügige Zimmer, große Fensterfronten, mehrere Balkone sowie eine weitläufige Dachterrasse mit herrlichem Ausblick – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

In der ersten Ebene (1. Dachgeschoss) befindet sich das ruhig gelegene Master Bedroom mit eigenem Bad (en suite) sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Alle drei Räume verfügen über einen eigenen Balkon und schaffen durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe.

Über eine elegante Treppe gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich im zweiten Dachgeschoss. Hier sorgen großzügige Fensterflächen für ein helles, luftiges Ambiente und einen fließenden Übergang zum Balkon. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und kann ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden – perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen.

Die klar strukturierte Raumaufteilung ermöglicht kurze Wege und eine optimale Nutzung der Wohnfläche – ideal für Paare und Familien, die Wert auf Stil, Komfort und ein harmonisches Wohngefühl 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 1.499.000,-

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