

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



Visualisierung - Gebäude

**Objektnummer: 1609/46507**

**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:	83,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	899.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



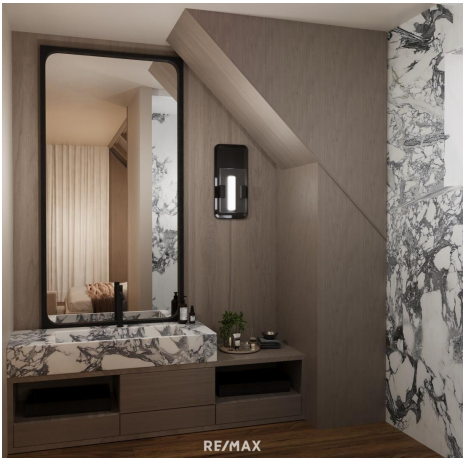
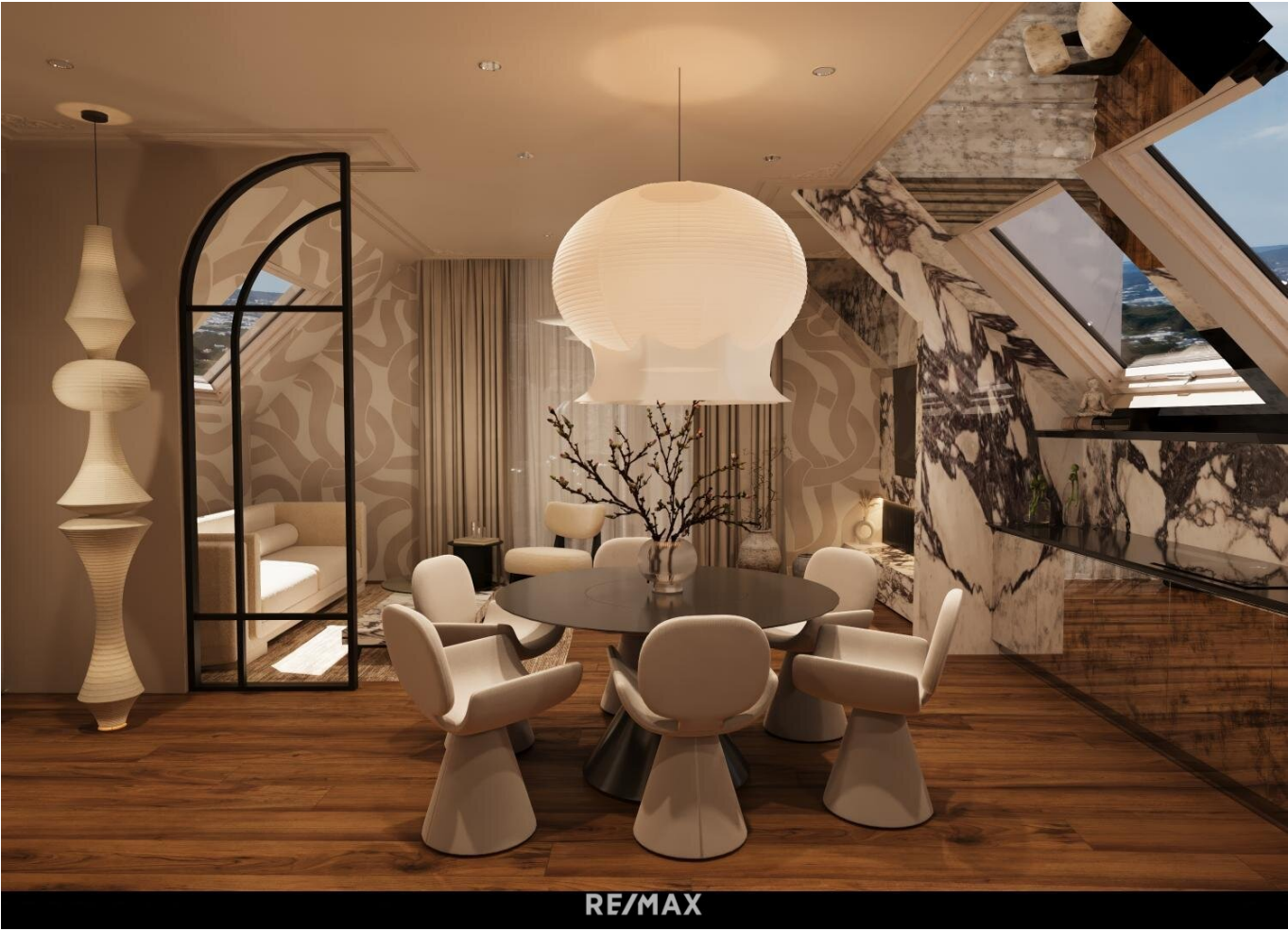
### Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

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

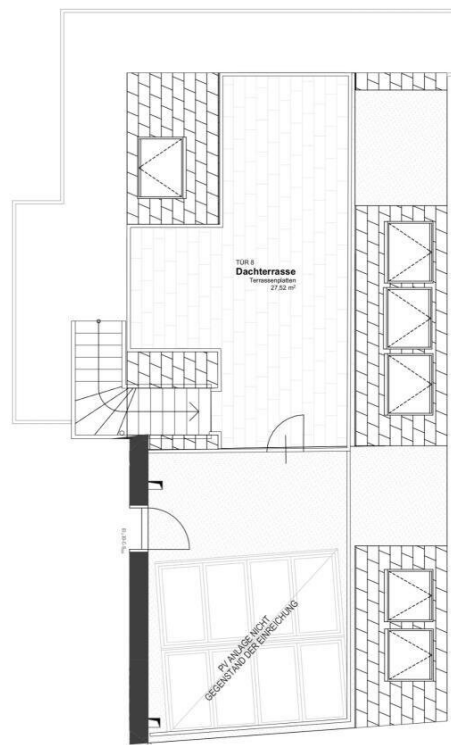
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



PROJEKT:  
Josef-Kyrle-Gasse 4-6, 1130 Wien

ÜBERSICHTSPLAN

TÜR 8  
1. DACHGESCHOSS  
2. DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE : 83,39 m²  
BALKON : 11,47 m²  
TERRASSE : 51,92m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt  
8 Stellplätze zur Verfügung

PLANLEGENDE:  
Änderungen an der geplanten Wohnraumsanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Kunden zumutbar, beschränken sich auf die geringfügig und leicht genehmigbar 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 durchgehende, Fensterhöhen sind durchgehende. Höhenangaben beziehen sich auf die FFDG, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauteile, die nicht im Plan sind, sind im Plan nicht für die Beschreibung von Einbauelementen verwendet.  
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



# Objektbeschreibung

## 4-ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON UND DACHTERRASSE! 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.

Schon beim Betreten dieser außergewöhnlichen Wohnung werden Sie von einem großzügigen Entrée empfangen, das mit Platz für Garderobe und Stauraum überzeugt. Von hier aus eröffnet sich ein durchdacht gestaltetes Raumkonzept, in dem Funktionalität und Stil harmonisch ineinandergreifen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich – ein Ort, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit sofort begeistert. Bodentiefe Fenster lassen das Sonnenlicht tief in den Raum fallen und schaffen eine fließende Verbindung zur Terrasse und zum Balkon. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einem stimmungsvollen Ganzen – perfekt, um die Seele baumeln zu lassen, den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder gemeinsame Momente mit Familie und Freunden zu genießen.

Die offen gestaltete Küche fügt sich elegant in den Wohnraum ein und kann ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden – ideal für alle, die das Kochen ebenso schätzen wie das gesellige Beisammensein.

Die ruhig gelegenen Schlafzimmer sind wahre Rückzugsorte. Beide Zimmer verfügen über einen eigenen Balkon – Ihr ganz privater Platz an der Sonne. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich entsteht ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre.

Zwei elegant ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie ein separates WC ergänzen das harmonische Raumkonzept.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie schließlich auf die großzügige Dachterrasse – ein absolutes Highlight dieser Immobilie. Hier eröffnet sich Ihnen ein herrlicher Ausblick über die Umgebung – ein Platz, der zum Verweilen, Genießen und Innehalten einlädt.

Die klare Raumstruktur und das harmonische Zusammenspiel von Licht, Raum und Design machen diese Wohnung zu einem Zuhause, das gleichermaßen Komfort, Eleganz und Lebensfreude verkörpert – ideal für Paare und Familien, die das Besondere suchen.

#### 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 899.000,-

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