

## **Erstbezug - Design-Domizil mit Dachterrasse und Garten in Hietzinger Grünlage**



**Objektnummer: 721**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	131,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	211,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	1.070.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

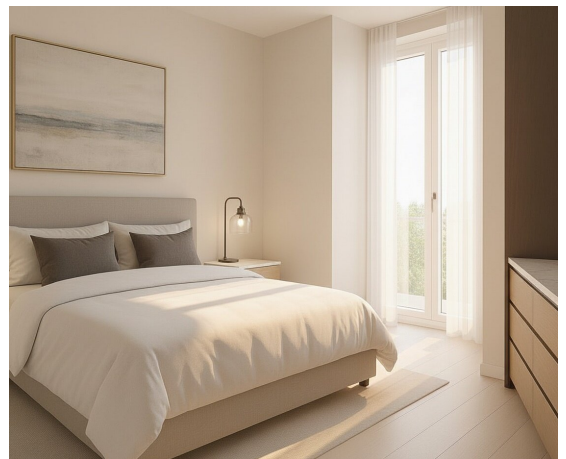
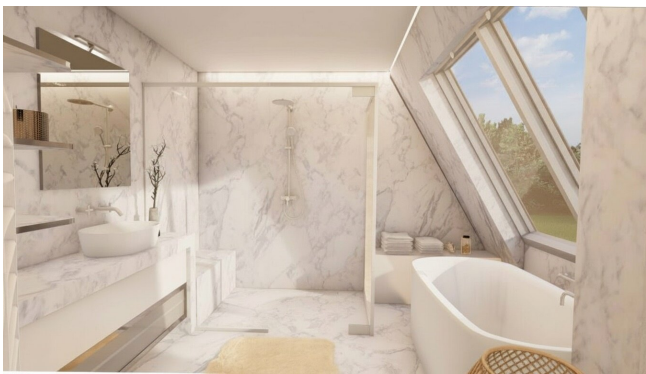


### Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2 / 308-312  
1010 Wien















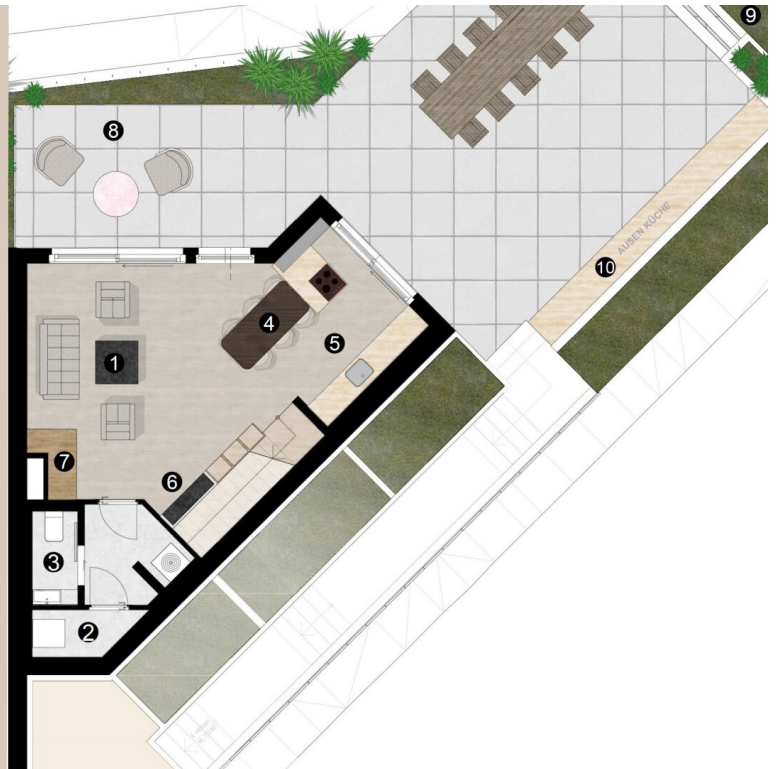
# HR HORIZON RESIDENCE

FLÄCHEN :

1. WOCHBEREICH	35,10 m <sup>2</sup>	6. KAMIN	
2. TECHNIKRAUM	6,30 m <sup>2</sup>	7. STUDIO	
3. WC	1,80 m <sup>2</sup>	8. TERASSE	70,00 m <sup>2</sup>
4. ESSENBEREICH		9. GARTEN	148,63 m <sup>2</sup>
5. KÜCHE		10. AUSSEN KÜCHE	

WOHNEBENE

TOP 123



HR  
HORIZON  
RESIDENCE

FLÄCHEN :

9. GARTEN

148,63 m<sup>2</sup>



WOHNEBENE

TOP 123

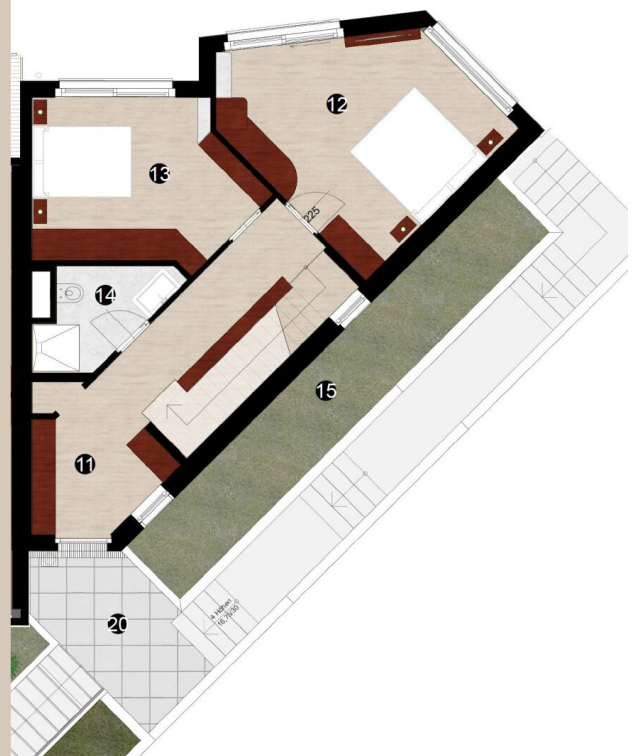
# HR HORIZON RESIDENCE

Mittleres Geschoss – Privater  
Rückzugsbereich

ERDGESCHOSS

FLÄCHEN :

11. EINGANGBEREICH	13,30 m <sup>2</sup>
12. KINDER ZIMMER	10,32 m <sup>2</sup>
13. KINDER ZIMMER	17,20 m <sup>2</sup>
14. BADEZIMMER	4,01 m <sup>2</sup>
15. EINGANG GARTEN	14,80 m <sup>2</sup>
20. EINGANG	28,60 m <sup>2</sup>



TOP 123

# HR HORIZON RESIDENCE

FLÄCHEN :

16. MASTER ZIMMER	10,30 m <sup>2</sup>
17. BADEZIMMER	13,50 m <sup>2</sup>
18. WC	1,70 m <sup>2</sup>
19. SAUNA	5,92 m <sup>2</sup>
20. VORRAUM	8,60 m <sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

TOP 123

# HR HORIZON RESIDENCE

FLÄCHEN :

21. PANORAMA TERRASSE 29,41 m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS

TOP 123



## Objektbeschreibung

**Exklusives Domizil in Hietzing – Wohnen mit Weitblick** Inmitten der grünen Idylle Hietzings, mit unverbaubarem Blick über die Dächer Wiens, entsteht ein Wohngefühl der besonderen Art. Die ruhige Lage bietet nicht nur Erholung vom städtischen Alltag, sondern auch höchste Lebensqualität.

Durchdachte Grundrisse treffen hier auf zeitlose Architektur und anspruchsvolles Design. Jedes Detail wurde mit Blick auf Komfort und Ästhetik gestaltet – so ergibt sich ein harmonisches Wohnkonzept, das Funktionalität und Stil in Einklang bringt.

### Raumaufteilung:

**Wohnebene:** Wohnküche und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und Garten, sowie charmanter Patio-Garten, Technikraum, WC, Abstellraum

**Erdgeschoss:** Eingang Garten, Vorraum, Schlafzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Bad mit WC

**Obergeschoss:** Hauptschlafzimmer und Bad mit WC

**Dachgeschoss:** Panoramaterrasse mit Begrünung und Weitblick

Diese Wohnung wird **belagsfertig verkauft** und kann **optional um € 1.250.000,00 schlüsselfertig** erworben werden.

### Ausstattung:

- Hauseingangstüren mit Einbruchschutz WK3
- Holz-Alufenster und Fenstertüren, Schiebeelemente mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Sonnen- und Insektenschutz bei allen Fenstern und Fenstertüren werden elektrisch bedienbare senkrechte textile Sonnenschutzbehänge mit integriertem Insektenschutz vorgesehen. Alle Elemente sind komfortabel zusätzlich über Smart-Home-Ausstattung bedienbar.
- In den Nassräumen großformatiges Feinsteinzeug

- Hochwertiges Scheucher-Naturholzparkett aus heimischer Produktion, Eiche natur geölt, vollflächig verklebt
- WC und Bad mit hochwertiger Ausstattung. Sanitärelemente Villeroy Boch, Unterputzarmaturen von Hans Grohe
- Grohe, bodenebene Duschen mit Glastrennwänden.
- Dachterrassen mit Vorbereitung für individuelle Kundenwünsche wie Dusche Whirlpool, Outdoor-Küche. Großformatige Feinsteinzeugbeläge für eine pflegeleichte und stilvolle Gestaltung.
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Viessmann)
- Smart-Home-System – komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Sonnenschutz über mobile Geräte möglich. Ausstattungssystem durchgehend Fabrikat Gira.
- Küchen sofern noch nicht eingerichtet, sind sämtliche Anschlüsse für Spülbecken, Geschirrspüler, Warm und Kaltwasser sowie Abwasser vorgesehen. Für jeden Bedarf individuell anpassbar mit Kochinsel, Weinkühler, freistehende Side-by-Side-Kühlschränke etc.
- Im Wohngeschoß ist ein offener Kamin vorhanden.
- Zwecks Kühlung ist eine Baukernaktivierung der Decke eingebaut.
- Videosprechanlage, Fahrradabstellbereich mit Pergolaüberdachung und Photovoltaikanlage, automatisch öffnbares Einfahrtstor zu den PKW-Stellplätzen.

Jede Wohnung verfügt über eine Erdwärmesonde und Aufbereitung über eine Wärmepumpe (Viessmann) im Technikraum, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung inklusive Zirkulationsleitung ständig bereitstellt.

Für jede Wohnung ist eine eigene Photovoltaik vorgesehen sowie eine Sammelanlage im zur Versorgung der allgemeinen Teile. Der Zusatz von Ladestationen an den Parkplätzen ist gesondert möglich.

**Dieses Projekt bietet den Käufern die Möglichkeit Ihre Räume individuell auszugestalten. Ob Küchendesign, Möblierung der ganzen Wohnung (Tischlerarbeit), Vorbereitung für Lichtgestaltungen, individuelle Bepflanzungen und Gestaltungen sind möglich.**

### **Lage & Infrastruktur:**

**Idyllische Lage mit Naherholung direkt vor der Haustür** - Nur wenige Schritte entfernt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, liegt das Erholungsgebiet Hörndlwald – ein perfekter Ort für Spaziergänge und Momente der Ruhe. In nur 15 Gehminuten erreicht man das St. Veiter Tor oder das Lainzer Tor, zwei beliebte Zugänge zum Lainzer Tiergarten, einem der schönsten Naherholungsgebiete Wiens.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der traditionsreiche Ober St. Veiter Tennisclub befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen in der Umgebung eine Spar-Filiale, eine Trafik sowie eine Apotheke zur Verfügung. Auch die renommierte Klinik Hietzing (ehemals Spital Lainz) ist schnell und fußläufig erreichbar – ein Pluspunkt in Sachen medizinischer Versorgung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap