

**Exklusive Doppelhaushälfte in Bestlage von Hietzing –
Erstbezug mit Eigengarten, Terrassen & Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 1945/2373

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,69 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	65,00 m ²
Keller:	48,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

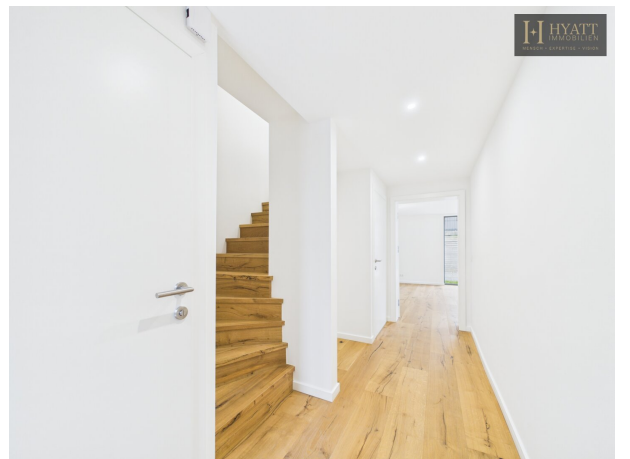
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Savic

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

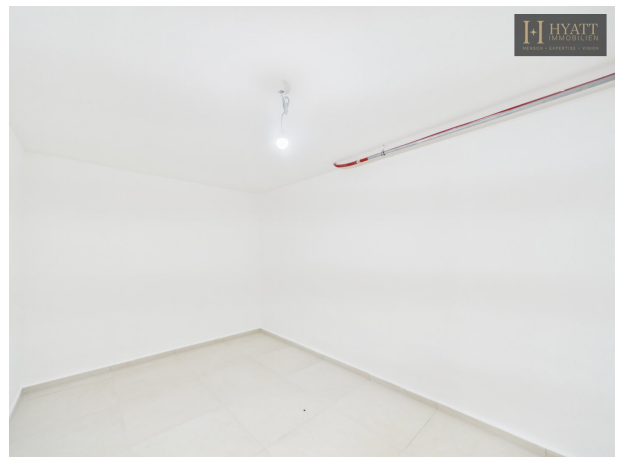
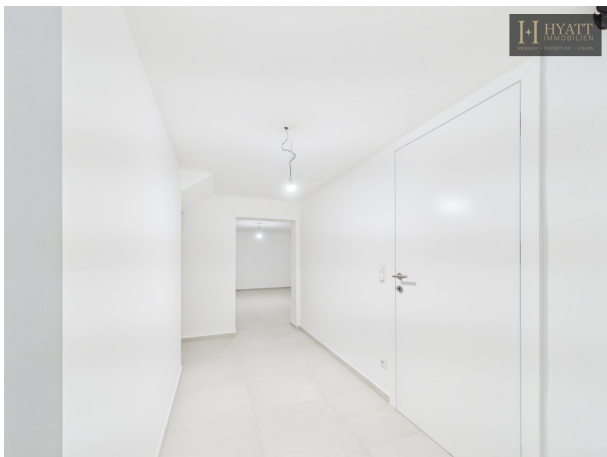






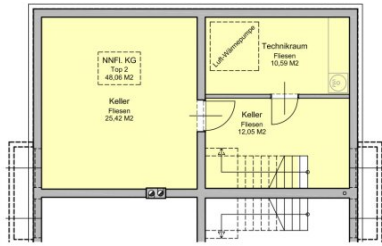




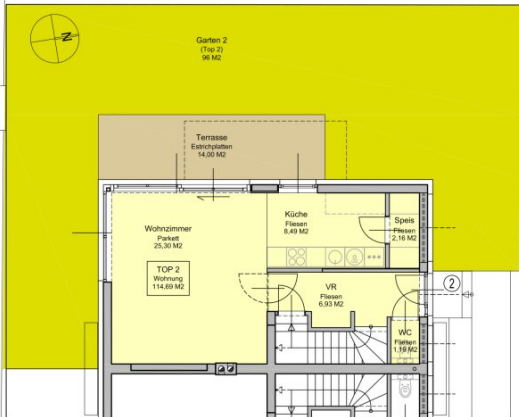
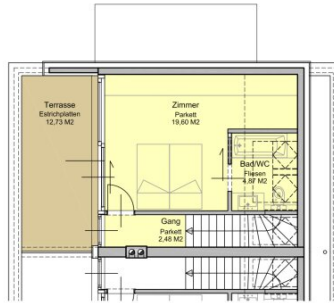




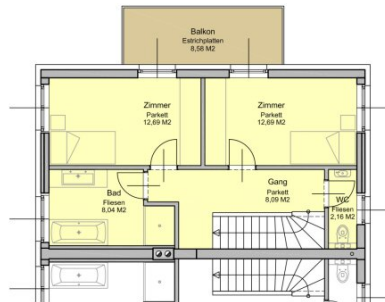
KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Marijan Mihailovic
BAUHERR/AUFTRAGGEBER

Jakob-Stainer-Gasse 24, 1130 Wien
PROJEKT

Top 2:

WNFL	114,69 M2
NNFL/Keller	48,06 M2
Terrasse/EG	14,00 M2
Balkon/OG	8,58 M2
Terrasse/DG	12,73 M2
Garten	96,00 M2

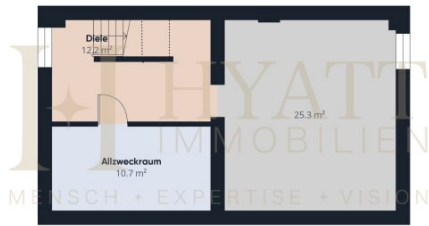
PLANINHALT

1/211/22 PROJEKT-NR.	JSG24-05 PLAN-NR.
11.04.2024 PLAN-DATUM	1:100 MASSSTAB

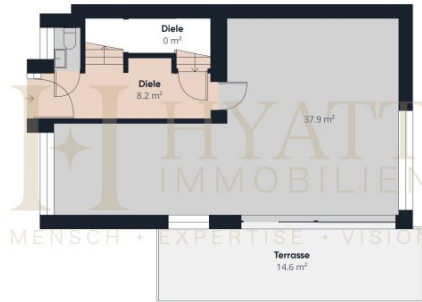


ARCHITEKT DIPL. ING. BERND BRANDNER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
A-1040 WIEN - PRINZ-EUGEN-STRASSE 80/20
mobil ++43 (0)699 14506299 - brandner@architec.at

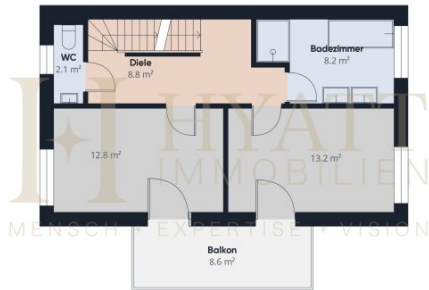
www.architec.at



Etage 0



Etage 1



Etage 2



Etage 3



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

167.5 m²

Balkone und Terrassen

45.4 m²

Reduzierte Kopffreiheit

2.6 m²

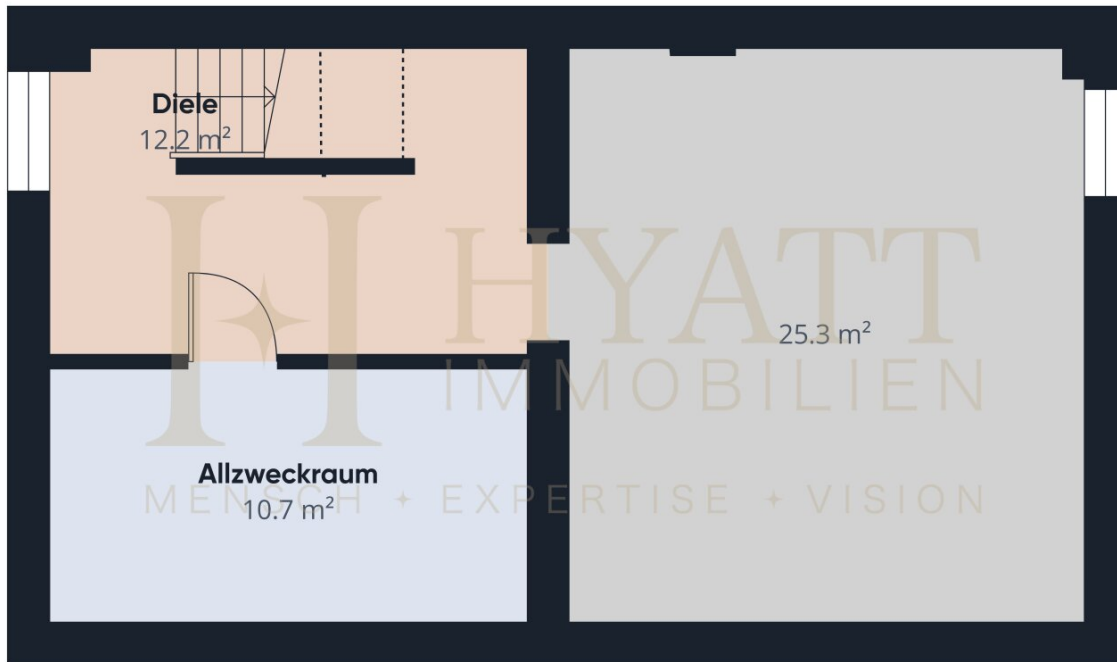
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

48,2 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0,8 m²

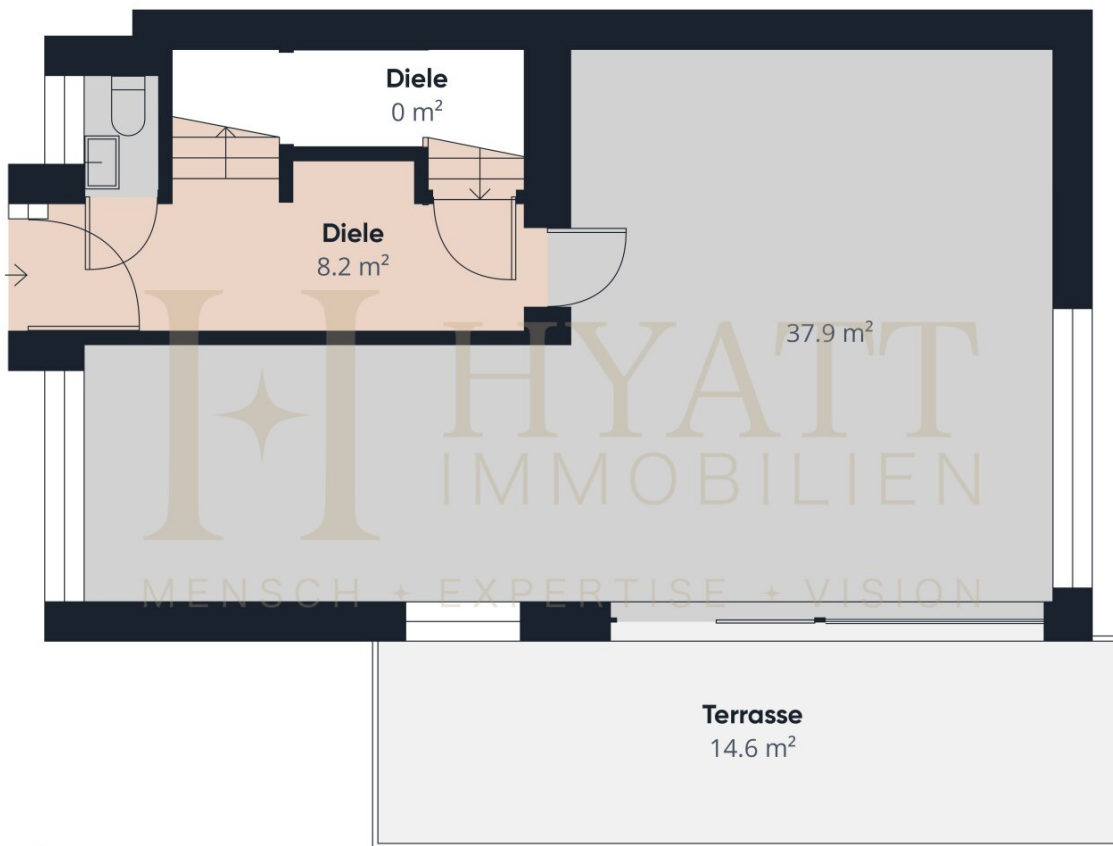
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

47.1 m²

Balkone und Terrassen

14.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

45.1 m²

Balkone und Terrassen

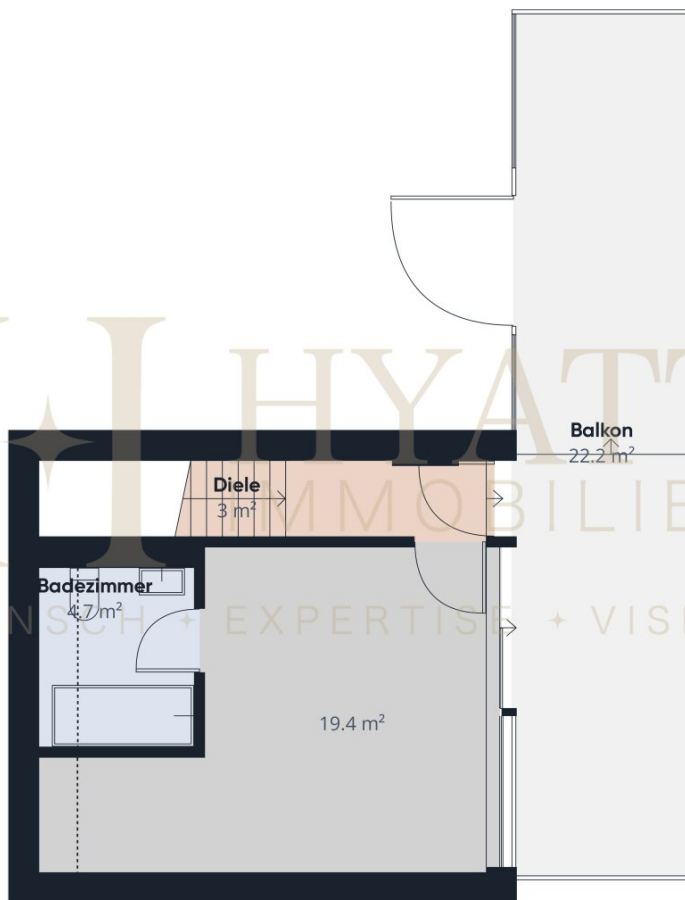
8.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 2



Etage 3

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

27.1 m²

Balkone und Terrassen

22.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage von Hietzing gelangt diese hochwertig ausgeführte Doppelhaushälfte mit großzügigen Außenflächen zum Verkauf. Am Ende einer kaum befahrenen Sackgasse vereint dieses moderne Zuhause Privatsphäre, Ruhe und urbanen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Liegenschaft überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf mehreren Ebenen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen sowie einem sonnigen Eigengarten mit Terrasse – ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Hochwertige Materialien wie Eichenparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen sowie moderne technische Ausstattung sorgen für ein exklusives Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind die energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die Vorbereitung für Klimaanlage und Photovoltaik sowie der großzügige Kellerbereich mit Waschküche und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die ca. 162 m² Gesamtnutzfläche verteilen sich auf 4 Zimmer, mehrere Terrassen- und Balkonflächen sowie einen privaten Garten mit rund 65 m².

Highlights im Überblick:

- Erstbezug in hochwertiger Ausführung
- Ruhige Sackgassenlage
- Sonniger Eigengarten mit Terrasse
- Großzügige Fensterflächen & moderne Architektur
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klima- und PV-Vorbereitung

- Großer Keller mit zusätzlichem Stauraum
- Elektrische Außenbeschattung
- Familienfreundlicher Grundriss

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap