

## Die HÖRNDLWALD RESIDENCES Exklusive Townhouses in Hietzing mit Fernblick über Wien



**Objektnummer: 1939/218812**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<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>	112,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	64,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Provisionsangabe:</b>	

39.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

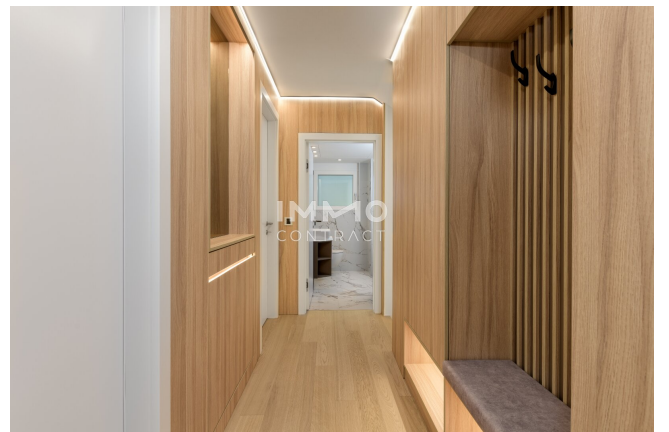


**Anna Valentina Blecha**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A green rectangular box containing a QR code in the center. Below the QR code, the website address "www.IMMOcontract.at" is written in white, followed by the tagline "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." in a smaller white font.











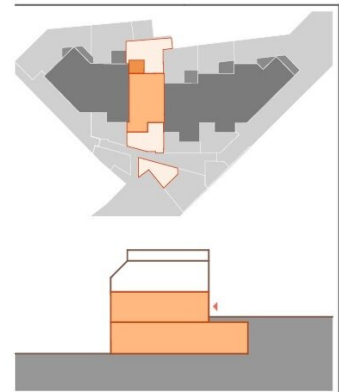




GARTENESCHOSS



ERDGESCHOSS



GARTENESCHOSS	
1	WOHNKUCHE 43,80 m <sup>2</sup>
2	WC 3,33 m <sup>2</sup>
3	HAUSTECHNIK 5,06 m <sup>2</sup>
	<b>WNF 52,79 m<sup>2</sup></b>
	GARTENTERRASSE (GT) 19,10 m <sup>2</sup>
	GARTEN (1) 29,96 m <sup>2</sup>
	HOFGARTEN 14,86 m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS	
4	ZIMMER 10,85 m <sup>2</sup>
5	ABSTELLRAUM 10,05 m <sup>2</sup>
6	BAD 4,46 m <sup>2</sup>
7	FLUR 5,70 m <sup>2</sup>
	<b>WNF 31,06 m<sup>2</sup></b>
	GARTEN (2) 19,39 m <sup>2</sup>
	BALKON 4,42 m <sup>2</sup>

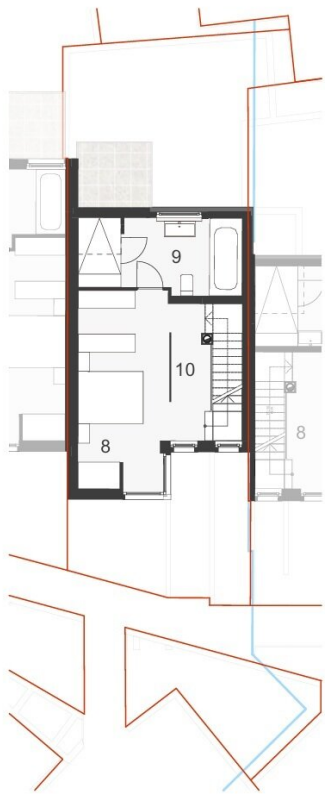
B OFFENER KAMIN

ERSATZPFLANZUNG

UNTERIRDISCH BEBAUT

A3 / M= 1: 100

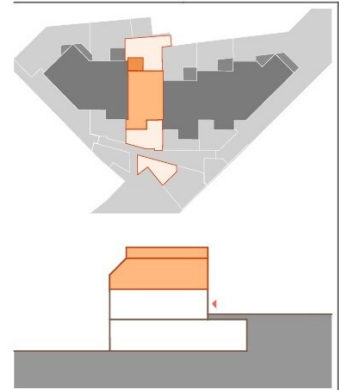




DACHGESCHOSS



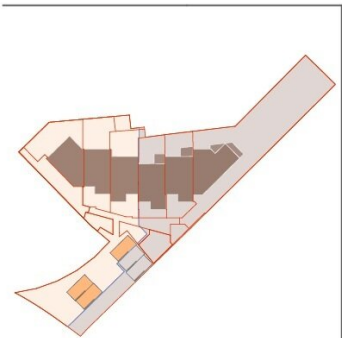
DACHTERRASSE



<b>DACHGESCHOSS</b>		
8 ZIMMER	15,51	m <sup>2</sup>
9 BAD	3,10	m <sup>2</sup>
10 FLUR	4,64	m <sup>2</sup>
<b>WNF</b>	<b>28,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>DACHTERRASSE</b>		
DACHTERRASSE (DT)	18,39	m <sup>2</sup>

AS / M= 1: 100





**STELLPLÄTZE**

801	STELLPLATZ 1	12,50 m <sup>2</sup>
802	STELLPLATZ 2	12,50 m <sup>2</sup>
803	STELLPLATZ 3	12,50 m <sup>2</sup>

A3 / M= 1: 100



# Objektbeschreibung

## Die HÖRNDLWALD RESIDENCES

Exklusive Townhouses in Hietzing mit Fernblick über Wien

In privilegierter Hietzinger Aussichtslage präsentieren sich die HÖRNDLWALD RESIDENCES als außergewöhnliches Wohnensemble für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Architektur, Wohnqualität und Lebensstil.

Nur wenige Schritte vom **Hörndlwald** entfernt und in kurzer Distanz zum **Lainzer Tiergarten** verbindet dieses exklusive Townhouse die Ruhe eines grünen Wohnumfelds mit den Vorzügen urbanen Wohnens. Großzügige Freiflächen, **beeindruckende Ausblicke über die Dächer Wiens** und eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Zuhause, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Auf rund **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erstreckt sich ein durchdachtes Raumkonzept über mehrere Ebenen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zu den großzügigen Außenflächen. Private Gartenbereiche, Terrassen und ein Balkon schaffen Raum für Rückzug und Entspannung, während die **Dachterrasse** einen außergewöhnlichen Platz über den Dächern Wiens bietet.

Besonderes Augenmerk wurde auf Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit gelegt. Hochwertige Tischlereinbauten, eine exklusive Einbauküche, Naturholzparkett, großformatiges Feinsteinzeug, Smart-Home-Technologie, kontrollierte Wohnraumlüftung, Photovoltaik sowie eine energieeffiziente Erdwärmepumpe unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight bildet die großzügige **Dachterrasse mit Panoramablick**. Sie eröffnet nicht nur eindrucksvolle Ausblicke über Wien, sondern bietet auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – von der stilvollen Outdoor-Lounge über eine Außenküche bis hin zu einem **privaten Whirlpool unter freiem Himmel**.

Die Lage vereint jene Qualitäten, für die Hietzing seit jeher geschätzt wird. Der Hörndlwald befindet sich praktisch vor der Haustüre, der Lainzer Tiergarten ist in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Klinik Hietzing befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Für einen vertieften Einblick in dieses außergewöhnliche Wohnprojekt lassen wir Ihnen auf Anfrage gerne das ausführliche Exposé mit sämtlichen Details und Besonderheiten zukommen.

Manche Qualitäten lassen sich nur schwer in Worte und Bilder fassen. Gerne laden wir Sie dazu ein, die HÖRNDLWALD RESIDENCES bei einer persönlichen Besichtigung selbst zu erleben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **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