Alt-Hietzing - Luxuriöses Dachgeschoss mit Terrasse auf Wohnebene !



Terrasse

Objektnummer: 1609/47187

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,00 m²
Nutzfläche:	221,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	381,58 €
Heizkosten:	66,27 €
USt.:	61,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ewald Wieser

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








DER
WIENER
STEPHANSPLATZ
RE/MAX


RE/MAX

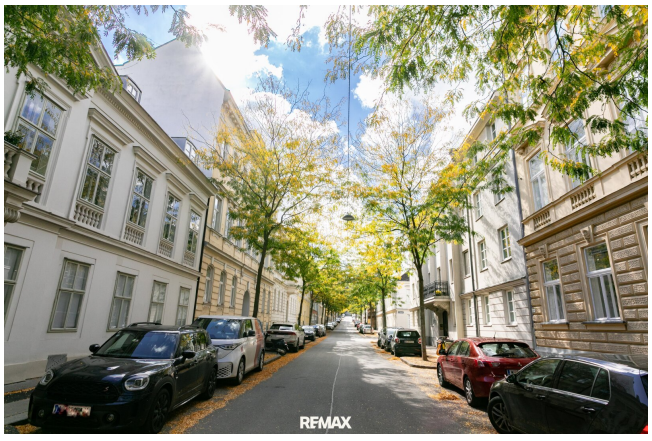

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



TOP No. 7

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Luxuriöses Dachgeschoss – 5 Zimmer – Terrasse auf Wohnebene !

In einer ruhigen Gasse mit Baumallee und nur wenige Schritte vom Schönbrunner Schlosspark entfernt, befindet sich diese exklusive Dachgeschoßwohnung.

Die rund 197 m² große Wohnung erstreckt sich über das gesamte oberste Geschoß eines charmanten Biedermeierhauses und verbindet stilvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort.

Schon beim Betreten spürt man eine besondere Atmosphäre – Offenheit, Licht und Ruhe prägen den großzügigen Wohnsalon mit ca. 85 m², der das Herzstück der Wohnung bildet. Eine große Fensterfront öffnet den Blick in die grünen Gartenanlagen.

Von hier aus gelangt man auf die sonnige Terrasse (ca. 54 m²), die auf Wohnebene liegt und Platz für einen Essbereich, Lounge und Pflanzenarrangements bietet.

Ein weiteres Highlight: der Lift führt direkt vom Erdgeschoß zur Terrasse, bzw. Wohnebene – diskret und komfortabel.

Das Dachgeschoss wurde ursprünglich 1980 ausgebaut und vor 4 Jahren aufwändig saniert – mit Liebe zum Detail und einem hohen Anspruch an Qualität und Stil.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger Wohnsalon mit ca. 85 m² und Ausgang auf die Terrasse
- 4 Schlafzimmer (eines davon mit freistehender Wanne und Bad en Suite)
- 2 elegante Badezimmer
- Küche mit modernem Design und hochwertigen Geräten
- Schrankraum
- 2 praktische Abstellräume (Kriechböden)
- Lift direkt bis zur Terrasse und Wohnebene
- hochwertige Holzböden und Fliesen

Der Grundriss überzeugt durch seine klare Gliederung:

Auf der rechten Seite des Wohnbereichs befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Bad und ein weiteres Zimmer; links zwei zusätzliche Schlafzimmer, ein weiteres Bad sowie die Küche.

Alle drei Wohnbereiche sind durch die Terrasse verbunden – eine architektonisch reizvolle Lösung, die Licht, Luft und Freiraum in den Mittelpunkt stellt.

Ein neuer Energieausweis ist in Erstellung!

Besonderheiten auf einen Blick

- Dachgeschoss über gesamte Etage
- Wohnfläche ca. 197 m², Nutzfläche ca. 221 m²
- Terrasse auf Wohnebene ca. 54 m²
- 5 Zimmer, 2 Bäder, Schrankraum, 2 Abstellräume
- Lift direkt zur Terrassen- und Wohnebene
- Grün Oase vor der Fensterfront
- Hochwertige Sanierung (2021)
- Erstklassige Infrastruktur & ruhige Lage

Dieses Angebot richtet sich an Menschen, die eine grüne, ruhige Wohnlage bevorzugen und dennoch auf eine urbane Infrastruktur nicht verzichten möchten. Würde man dieses Objekt international vergleichen, so wäre es Wiens Antwort auf New Yorks „Central Park Living“.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.