

## Luxuriöses Wohnen mit Pool und modernster Ausstattung



Hausansicht

**Objektnummer: 1609/47220**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien,Hietzing               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 280,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 366,50 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 5                                |
| <b>WC:</b>                           | 6                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 370,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,67                          |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 6.985,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 5.449,91 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 6.240,91 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 791,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 100,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 644,09 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

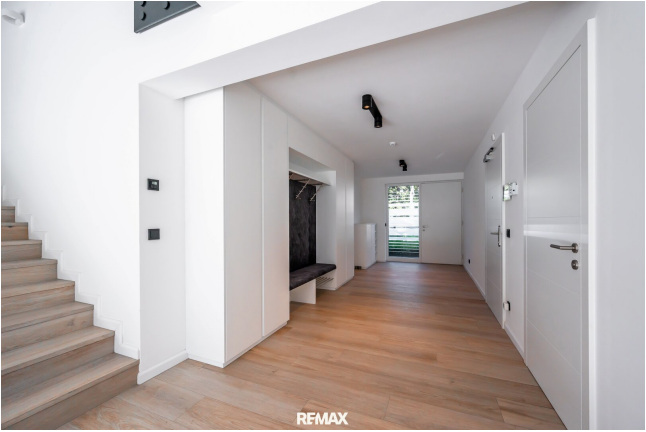
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

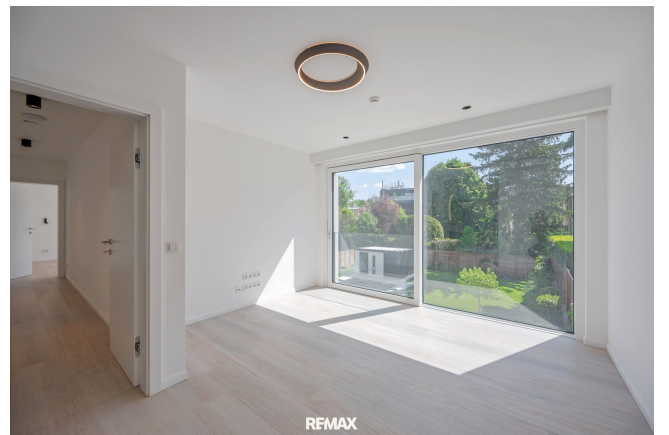
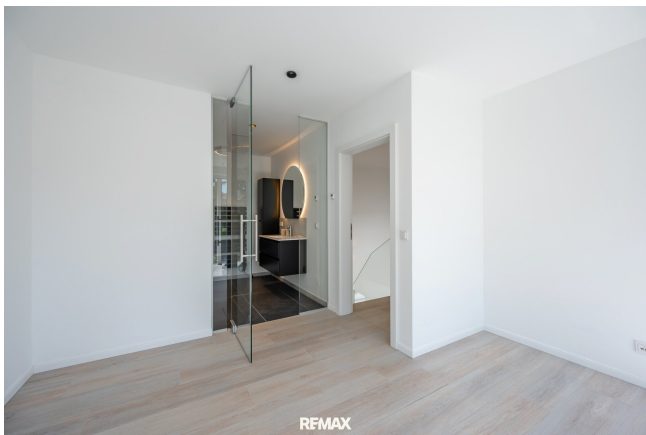
## Ihr Ansprechpartner

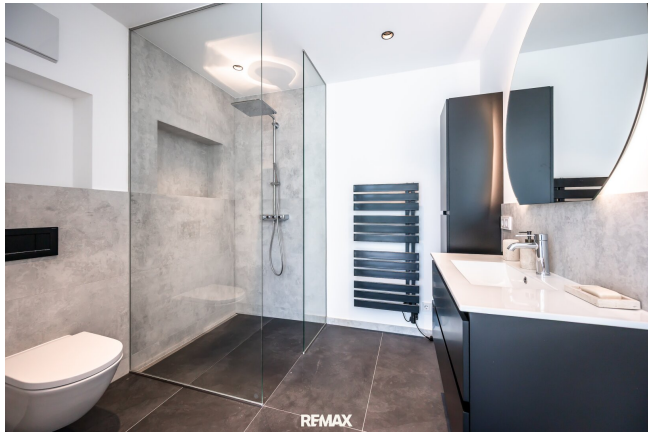


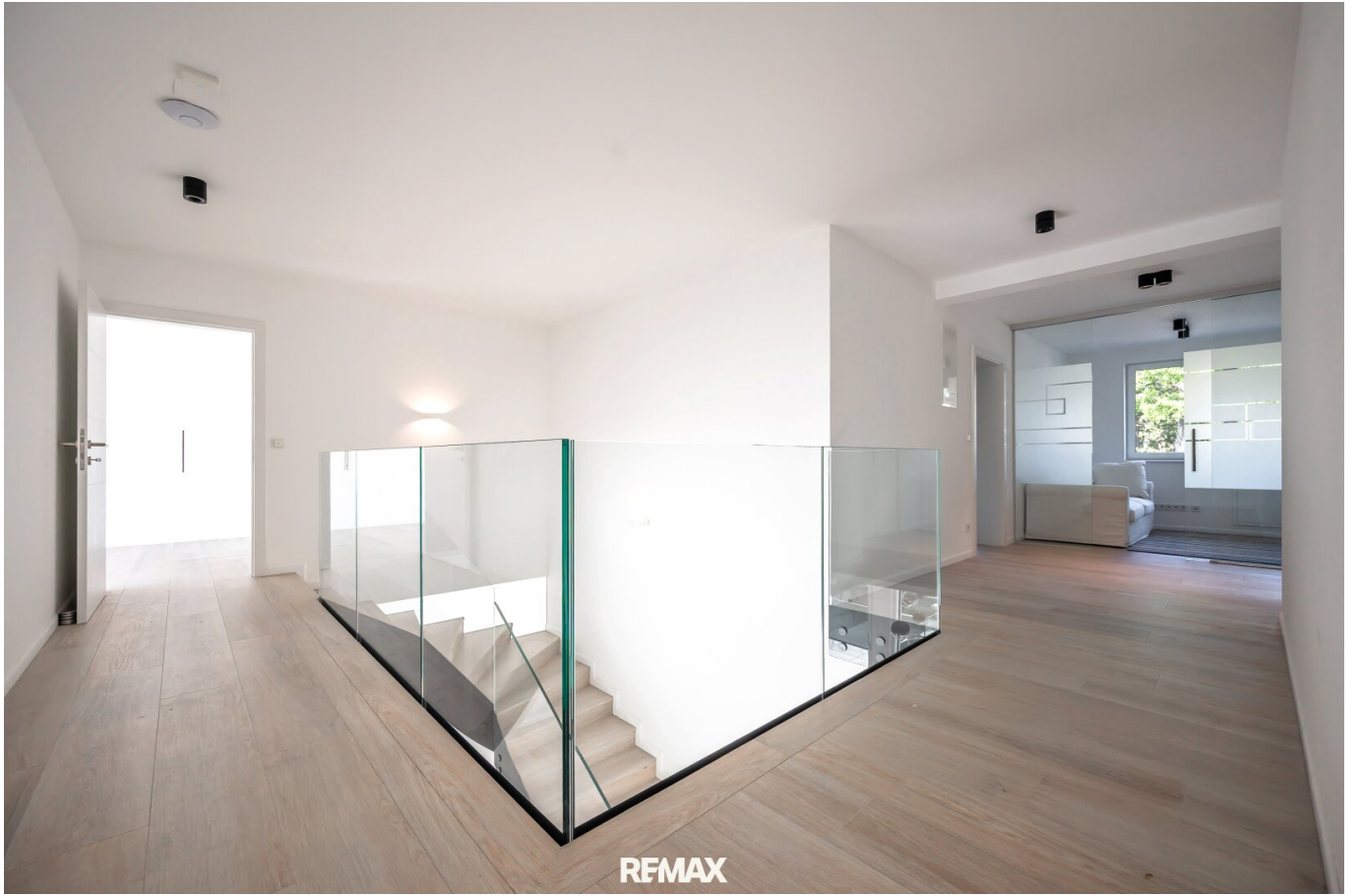










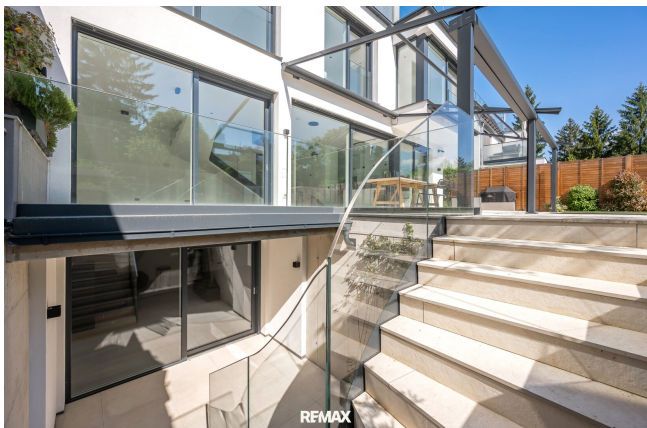


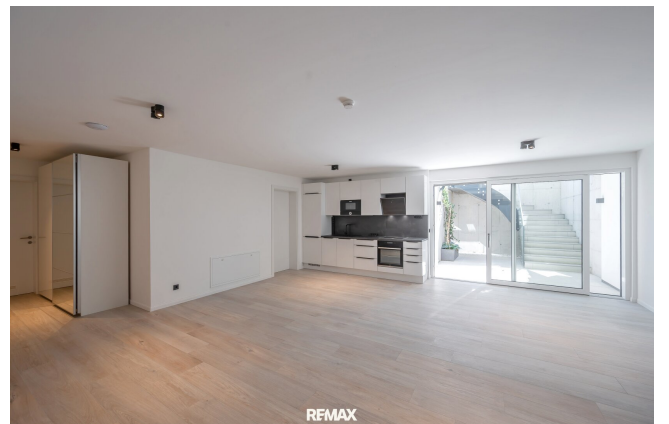


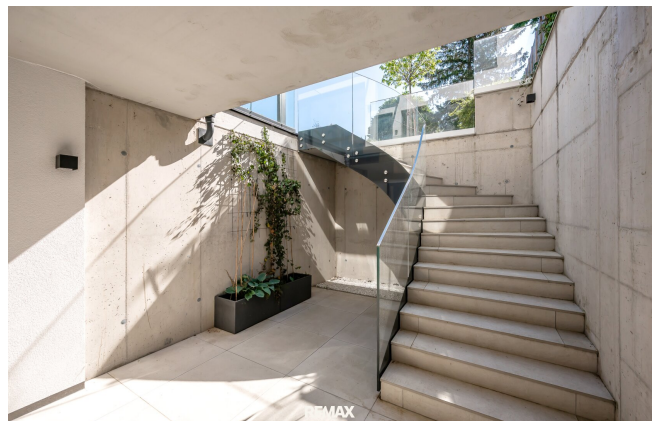
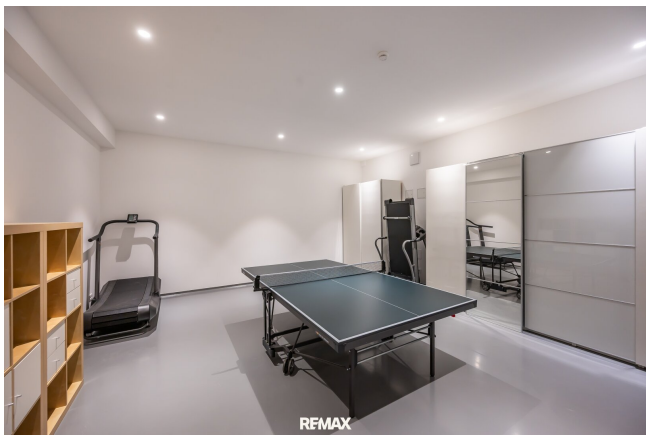








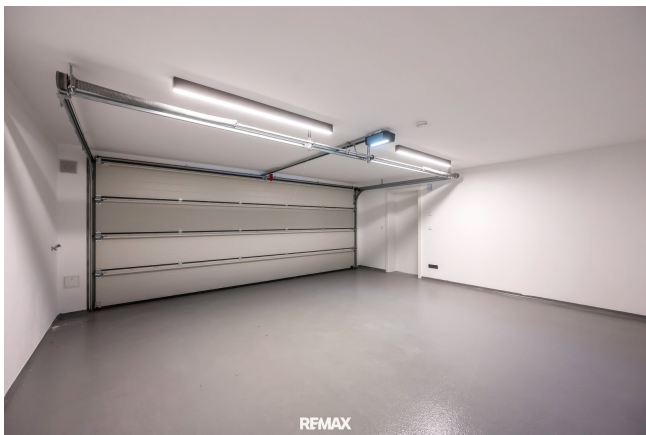














REMAX



REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage des 13. Bezirks erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause mit dem Gefühl eines privaten Hauses.

Auf rund 330 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive separater Au pair Suite verbindet die Immobilie modernes Luxuswohnen mit großzügigen Außenflächen und hochwertiger Ausstattung.

Der private Garten mit Pool, Saunahaus, BBQ Bereich sowie großzügiger Terrasse mit steuerbarer Pergola schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Hochwertige Designküche, mehrere En Suite Bäder, begehbare Schrankräume sowie ein eigener Fitness und Hobbyraum unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Für maximalen Komfort sorgen Smart Home System, Alarmanlage, Luftwärmepumpe, Solaranlage sowie eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang in die Wohnung.

Highlights:

ca. 330 m<sup>2</sup> Nutzfläche

ca. 370 m<sup>2</sup> Privatgarten

Pool, Saunahaus & BBQ Bereich

85 m<sup>2</sup> Terrasse mit Pergola

6 Zimmer inkl. Au pair Suite

Fitness/Hobbyraum

Doppelgarage

Smart Home System

Alarmanlage

## Luftwärmepumpe & Solaranlage

Verbrauchsabhängige Kosten werden bequem über die Betriebskosten abgerechnet und fallen dank moderner Luftwärmepumpe und Solaranlage vergleichsweise gering aus.

**Wichtiger Hinweis:** Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung/Kühlung sowie Elektrizität sind im Preis bereits enthalten. Diese können je nach individuellem Verbrauch jedoch höher oder geringer ausfallen.

Located in one of the most desirable residential areas of Vienna's 13th district, this exceptional home offers the feeling of a private house combined with modern luxury living.

With approximately 330 m<sup>2</sup> of usable living space including a separate au pair suite, the property combines generous indoor and outdoor areas with high end finishes throughout.

The private garden with pool, sauna house, BBQ area and spacious terrace with adjustable pergola creates a truly unique living atmosphere. A high quality designer kitchen, multiple en suite bathrooms, walk in wardrobes as well as a private fitness and hobby room further underline the exclusive character of the property.

Maximum comfort is ensured through a smart home system, alarm system, air source heat pump, solar technology and a spacious double garage with direct access to the Apartment.

### Highlights:

approx. 330 m<sup>2</sup> usable living space

approx. 370 m<sup>2</sup> private garden

Pool, sauna house & BBQ area

85 m<sup>2</sup> terrace with pergola

6 rooms incl. au pair suite

Fitness/hobby room

Double garage

Smart home system

Alarm system

Air source heat pump & solar technology

Consumption based utility costs are conveniently billed via the operating costs and remain comparatively low thanks to the modern heating and solar systems.

**Important Notice:** The consumption?dependent costs for heating/cooling and electricity are already included in the price. However, these may vary depending on individual usage.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap