

**das LEON – moderne Architektur trifft auf Hietzinger
Lebensqualität!**



Objektnummer: 7400

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,37 m²
Nutzfläche:	245,82 m²
Gesamtfläche:	265,23 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	19,41 m²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

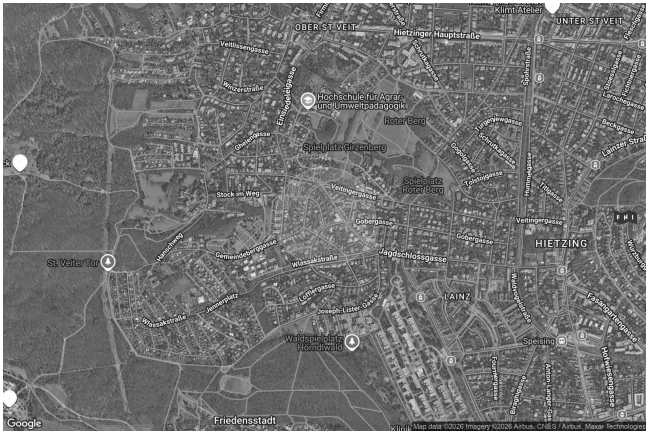
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

FHI Real Estate GmbH













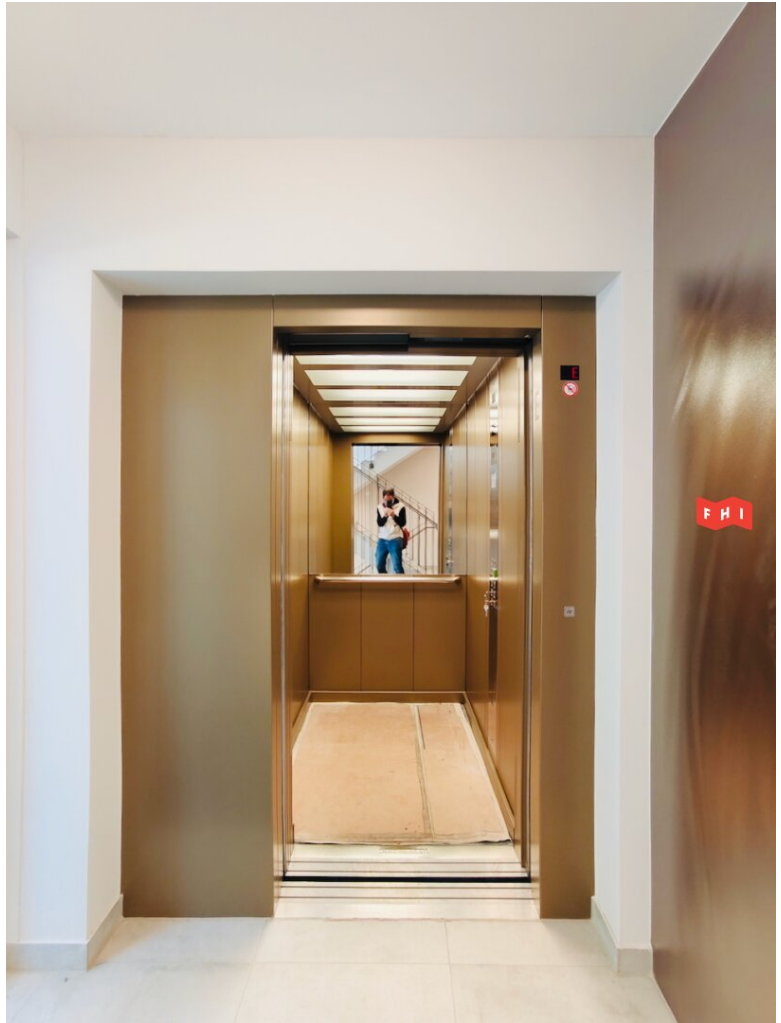








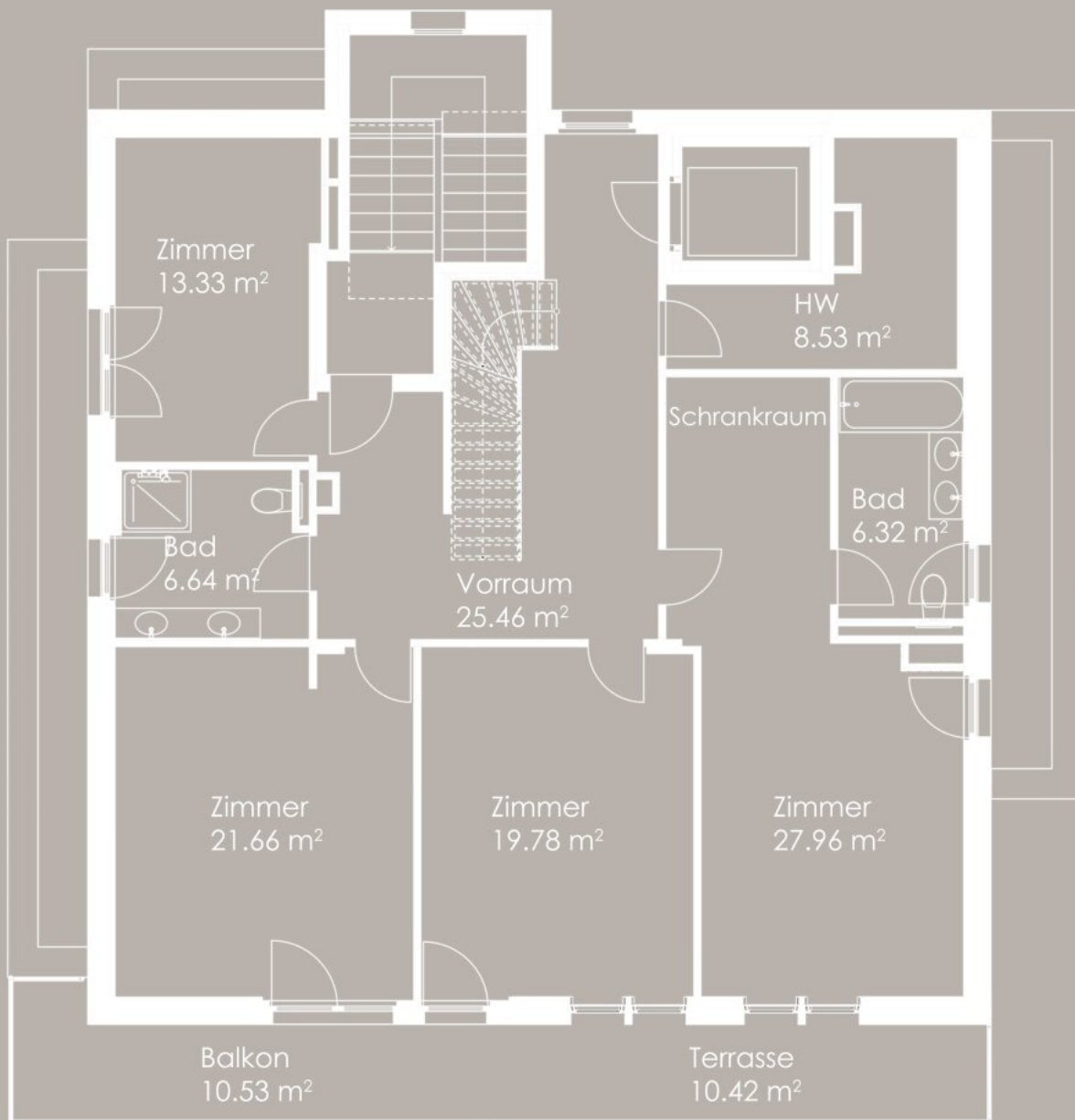




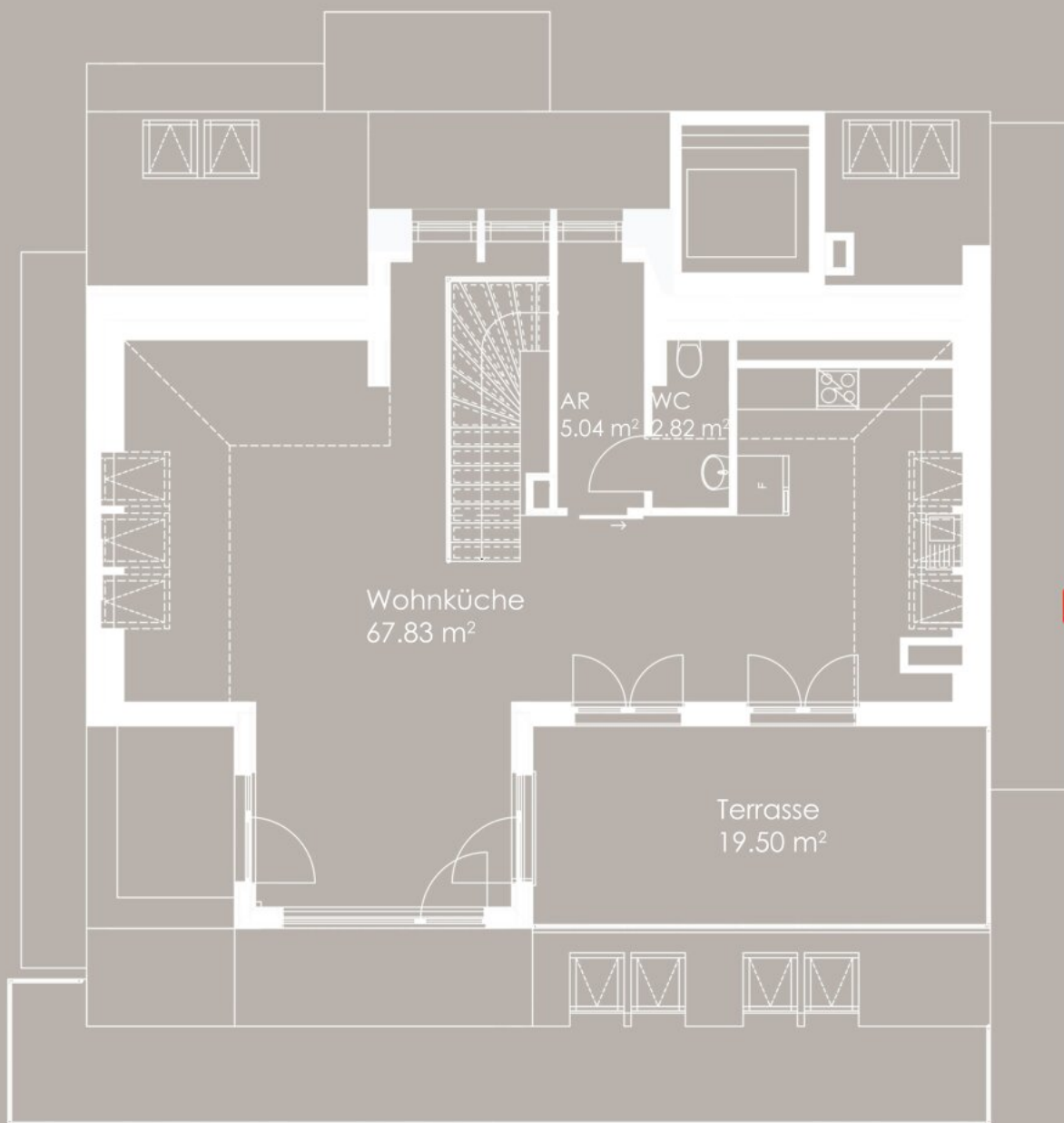








DG1
129.68 m²



DG2
75.69 m²

Leon-Kellner-Weg 3

1130, Wien

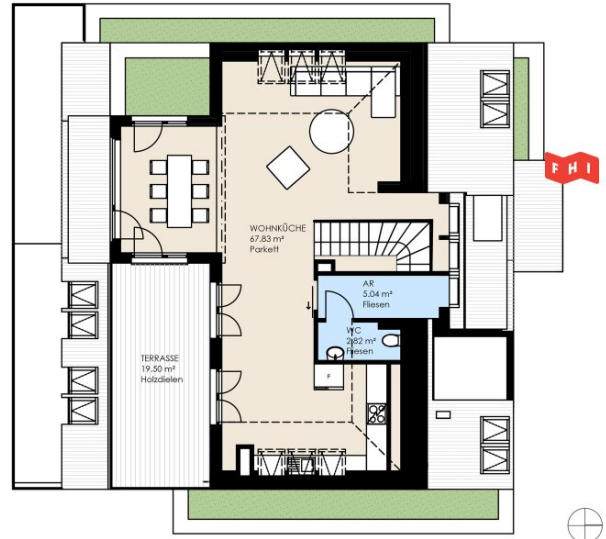
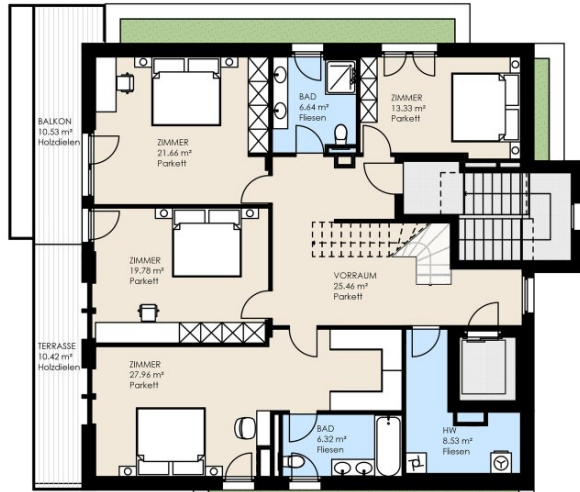


TOP 3 | Dachgeschoss 1, Dachgeschoss 2

- KELLER FLIESEN
- WOHNUNG FLIESEN
- WOHNUNG PARKETT
- BALKON / TERRASSE
- GEMEINSAME RÄUME
- GARTEN

TERRASSE	10.42 m²	VORRAUM	25.46 m²
BALKON	10.53 m²	ZIMMER	21.66 m²
TERRASSE	19.50 m²	BAD	6.64 m²
		ZIMMER	13.33 m²
		ZIMMER	27.96 m²
		BAD	6.32 m²
		HW	8.53 m²
		ZIMMER	19.78 m²
		WOHNKÜCHE	67.83 m²
		AR	5.04 m²
		WC	2.82 m²

FREIFLÄCHE		WOHNFLÄCHE	
GESAMT	40.45 m²	GESAMT	200.33 m²
		LAGERFLÄCHE	5.04 m²



Die in den Unterlagen dargestellten Bereichsgrenzen sind. Geringfügige Abweichungen oder Veränderungen sind zinnerwartliche Vorgänge bei Referenzbildern. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis berücksichtigt. Sowohl die in den Plänen angedeuteten Quadratmeterflächen als auch die realen Angaben in den Verkaufsunterlagen und Plänen können sich noch ändern. Aus den Unterlagen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

PLANVERFASSER

G.V. Projektentwicklung GmbH
Schottengasse 6-8/9
1010 Wien

Email: office@gv-projektentwicklung.at
Web: www.gv-projektentwicklung.at
Tel: +43 (0)1-890 7074
Fax: +43 (0)1-890 7074-15

BAUVORHABEN

Errichtung einer Wohnhausanlage mit drei Wohneinheiten
ADRESSE
1130 Wien, Leon-Kellner-Weg 3

KG Ober St. Veit (01209) GSt.Nr. 1089/14 EZ 2013

VERKAUFSPLAN

PROJEKTNUMMER 22001 PLANNUMMER 22001-01 DATUM 28.04.2023. MAßSTAB 1:100

BAUWERBER

G.V. Projektentwicklung GmbH
Schottengasse 6-8/9
1010 Wien

Objektbeschreibung

Luxus-Maisonette - GIPFELBLICK - auf 2 Ebenen mit Traumausblick

Wer **Werthaltigkeit, Lebensqualität** und ein **modernes Wohnambiente** sucht, wird hier fündig. Gelegen in einer der begehrtesten Grünlagen von 1130 Wien, präsentiert sich dieses Neubauprojekt als architektonisches Juwel mit nur **drei exklusiven Wohneinheiten**. Perfekt verarbeitete Premium-Materialien fügen sich hier zu einem stilsicheren Wohnambiente zusammen. Diese Maisonette setzt neue Maßstäbe für **luxuriöses Wohnen über den Dächern von Hietzing**. Eine Luxus-Dachgeschosswohnung über zwei perfekt geplante Etagen, mit einem **fantastischen, unverbauten Rundumblick** in die Umgebung. Mit ihren **5 großzügigen Zimmern** und hervorragend nutzbaren Außenflächen lässt diese Einheit absolut keine Wünsche offen. Ein **barrierefreier Lifteinbau mit direktem Zugang** in Ihre eigenen vier Wände garantiert maximalen Komfort und absolute Privatsphäre. Das absolute Highlight erwartet Sie auf der oberen Ebene (DG 2): Eine atemberaubende, weitläufige **Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse** – konzipiert für repräsentative Einladungen und unvergessliche Momente mit der Familie.

Fakten:

- **Wohnen auf 2 Ebenen** mit fantastischem Panorama-Rundumblick und großzügigen Terrassen.
- **Direkter Liftzugang** in die eigene Wohnung (**DG 1**).
- **Perfekte Raumaufteilung:** 5 Zimmer, darunter ein Master - Bedroom mit En-Suite-Bad / Schrankraum und 3 weitere Zimmer (Kinder/Büro).
- **DG 2:** Riesige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang – ideal für kulinarische Abende.
- **Technik-Highlights:** Smart Home, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Deckenkühlung (Sommer/Winter) und PV-Anlage.
- **Parken:** 4 Autoabstellplätze im Projekt vorhanden.

Aufteilung:

1. Dachgeschoss (DG1 – Ruhige Schlafebene, WNF: 129,64 m²):

- **Zimmer 1:** 27,96 m² (Parkett)
- **Zimmer 2:** 21,66 m² (Parkett)
- **Zimmer 3:** 19,79 m² (Parkett)
- **Zimmer 4:** 13,32 m² (Parkett)
- **Vorraum:** 25,28 m² (Parkett)
- **Wirtschaftsraum (HW):** 8,83 m² (Fliesen)
- **Bad 1:** 6,52 m² (Fliesen)
- **Bad 2:** 6,28 m² (Fliesen)
- **Terrasse (DG1):** 10,04 m² (Holzdielen)
- **Balkon (DG1):** 9,29 m² (Holzdielen)

2. Dachgeschoss (DG2 – Repräsentative Wohnebene, WNF: 79,70 m²):

- **Wohnküche:** 72,43 m² (Parkett)
- **Abstellraum (AR):** 5,25 m² (Parkett)
- **WC:** 2,02 m² (Fliesen)

- **Dachterrasse (DG2):** 18,63 m² (Fliesen)

Ausstattung:

- **Smart Living:** Intelligente Smart-Home-Steuerung für Beleuchtung, Heizung, Kühlung und Beschattung via Smartphone oder iPad.
- **Klimakomfort:** Nachhaltige **Luftwärmepumpe** kombiniert mit **Fußbodenheizung** sowie **innovative Deckenkühlung und -heizung** für das perfekte Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- **Edle Materialien:** Hochwertige **Holz-Alu-Fenster von JOSKO**, elegante **Landhausdielen** und **großformatiges Feinsteinzeug** in den Sanitärbereichen.
- **Komfort:** Barrierefreier Lift direkt in die Wohnung, großzügige Kellerabteile und vier Stellplätze nach Verfügbarkeit (**1 Garage, 3 Freiplätze**)
- **Nachhaltigkeit: Wärmepumpe und Photovoltaikanlage** für den allgemeinen Bereich

Energieausweis

- HWB B, **35.8 kWh/m²a**

Lage / Roter Berg

- Das Projekt befindet sich in einer traumhaften, grünen Oase im 13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing). Die Infrastruktur vereint das Beste aus Natur und urbaner Anbindung:

- **Erholung pur:** Der **Rote Berg** befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet weitläufige Grünflächen zum Spazieren und Entspannen.
- **Infrastruktur:** Ärzte, Apotheken und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar.
- **Anbindung:** Eine Busverbindung liegt praktisch vor der Tür (ca. 250 m Luftlinie), die Straßenbahn ist ca. 1.000 m entfernt und die nächste U-Bahn-Station erreichen Sie nach ca. 1.500 m.

Infrastruktur:

- **Öffis:** Buslinien (53A, 54A, 56A) nur 2-4 Gehminuten entfernt; in 6 Fahrminuten direkt bei der **U4 Ober St. Veit** (schnelle Verbindung ins Zentrum).
- **Nahversorgung:** Erstklassige Supermärkte (Billa, Billa Plus, Spar), Apotheken, Ärzte, Schulen und die Gastronomie von Ober St. Veit im nahen Umkreis.

Die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu!

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

m [+436764319977](tel:+436764319977)

e swn@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap