EXKLUSIVE LUXUS-MAISONETTE IN HIETZING | CA. 370 M² | DESIGNERMÖBLIERUNG | 2 KAMINE | PRIVATLIFT | 60 M² TERRASSEN | 2 GARAGENPLÄTZE



Objektnummer: 4356/560

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	370,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Gesamtmiete	10.975,59 €
Kaltmiete (netto)	9.100,00 €
Kaltmiete	10.214,75 €
Betriebskosten:	919,94 €
Heizkosten:	541,14 €
USt.:	219,70 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

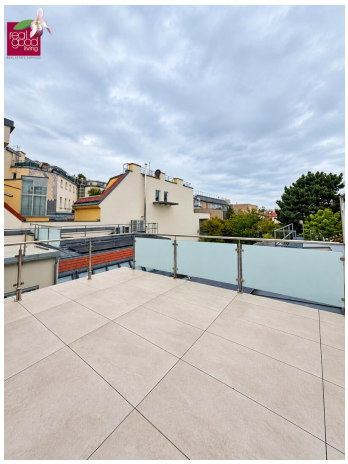
Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH





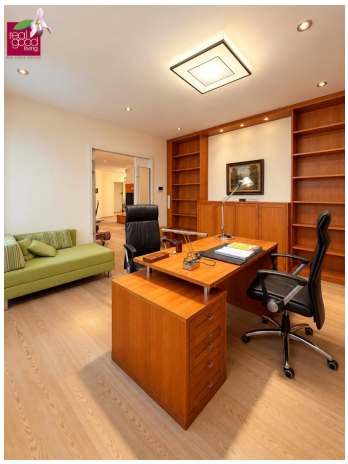














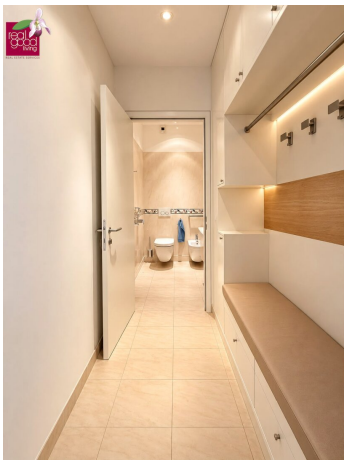


















Objektbeschreibung

1130 Wien – Hietzing | Exklusive Ruhelage

Ca. 370 m² Wohnfläche | 3–4 Zimmer | 2 Wohnebenen | 2 Terrassen mit insgesamt ca. 60 m² | Hochwertig möbliert | 2 optionale Garagenstellplätze

Außergewöhnliche Wohnkultur auf höchstem Niveau

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Luxus-Maisonette als eine Residenz für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Qualität, Design und Privatsphäre.

Auf rund **370 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügige Ebenen**, vereinen sich zeitlose Eleganz, erlesene Materialien, maßgefertigte Tischlerarbeiten und modernste Wohntechnik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Die Immobilie besticht durch großzügige Raumdimensionen, eine geschmackvolle, hochwertige Möblierung sowie ein durchdachtes Wohnkonzept, das repräsentative Gesellschaftsbereiche und private Rückzugsorte harmonisch miteinander verbindet.

Zwei weitläufige Terrassen mit insgesamt rund 60 m² erweitern den exklusiven Wohnraum ins Freie und schaffen ein besonderes Ambiente für entspannte Stunden und stilvolle Zusammenkünfte.

Ein privater Indoor-Lift verbindet beide Wohnebenen und unterstreicht den außergewöhnlichen Komfort dieser Residenz.

Repräsentatives Wohnen – Eleganz bis ins kleinste Detail

Das großzügige Salon-Wohnzimmer bildet das beeindruckende Herzstück der Maisonette.

Zwei offene Kamine, exklusive Rolf-Benz-Sitzmöbel, stilvolle Designbeleuchtung und hochwertige Materialien verleihen diesem außergewöhnlichen Wohnbereich eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und gehobener Wohnkultur.

Großzügige Raumproportionen bieten ideale Voraussetzungen für repräsentative Empfänge, stilvolle Abende mit Gästen oder entspannte Stunden in privater Atmosphäre.

Der direkte Zugang zu einer der beiden Terrassen verbindet den eleganten Innenbereich harmonisch mit dem großzügigen Außenraum.

Ein integriertes **Bose-Soundsystem in sämtlichen Räumen** sorgt für ein hochwertiges Klangerlebnis. Dimmbare Beleuchtung ermöglicht individuell abgestimmte Lichtstimmungen.

Exklusive Designerküche – Genuss und Geselligkeit

Die individuell angefertigte Designerküche vereint anspruchsvolle Ästhetik mit durchdachter Funktionalität.

Hochwertige Markengeräte, elegante Oberflächen und maßgefertigte Einbauten machen die Küche zu einem besonderen Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Der angrenzende großzügige Essbereich bietet ausreichend Platz für stilvolle Dinnerabende und gesellige Zusammenkünfte.

Durch den direkten Terrassenzugang entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Genießen und Wohnen im Freien.

Private Rückzugsorte – Luxus und Individualität

Die Maisonette verfügt über **zwei großzügige Schlafzimmer**, die durch hochwertige Einbaumöbel, eine elegante Gestaltung und ein angenehmes Wohnambiente überzeugen.

Zwei separate, begehbare Ankleidezimmer mit maßgefertigten Tischlerarbeiten bieten außergewöhnlich viel Stauraum und sorgen für höchsten Komfort.

Ein exklusiv ausgestattetes Büro mit hochwertigen Einbaumöbeln schafft ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im privaten Umfeld.

Das großzügige Hauptbadezimmer präsentiert sich als privater Wellnessbereich. Eine elegante, freistehende Badewanne, ein Doppelwaschtisch sowie hochwertige Materialien verleihen dem Raum eine luxuriöse Atmosphäre.

Die Realisierung eines zweiten Badezimmers ist nach gesonderter Rücksprache möglich.

Drei separate WCs sowie ein eigener Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner ergänzen das durchdachte Raumangebot.

Wohnkomfort und moderne Haustechnik

Neben ihrer beeindruckenden Gestaltung überzeugt diese Luxusimmobilie durch eine umfangreiche technische Ausstattung.

Eine **Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen**, eine moderne Klimaanlage und elektrisch steuerbare Außenjalousien sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohnklima.

Die Pelletheizung ergänzt das technische Ausstattungskonzept.

Der private Lift zwischen beiden Wohnebenen ermöglicht zusätzliche Bequemlichkeit im Alltag.

Die exklusiven Highlights im Überblick

Wohnflächen & Architektur

- Ca. 370 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Repräsentative Luxus-Maisonette mit 3–4 Zimmern
- Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 60 m²
- Privater Indoor-Lift zur Verbindung beider Wohnebenen
- Hochwertig möbliert und gepflegter Neubau

Wohnen & Design

- Repräsentatives Salon-Wohnzimmer
- Zwei offene Kamine
- Exklusive Rolf-Benz-Möblierung
- Individuell gefertigte Designerküche mit hochwertigen Markengeräten
- Maßgefertigte Tischlereinbauten
- Exklusive, dimmbare Beleuchtung
- Bose-Soundsystem in sämtlichen Räumen

Schlaf- & Privatbereich

- Zwei großzügige Schlafzimmer

- Zwei begehbare Ankleidezimmer
- Repräsentatives Büro mit maßgefertigten Einbaumöbeln
- Großzügiges Hauptbadezimmer mit freistehender Badewanne und Doppelwaschtisch
- Zweites Badezimmer nach Vereinbarung realisierbar
- Drei separate WCs
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner

Technik & Komfort

- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Klimaanlage
- Pelletheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Privater Lift
- Zwei optional anmietbare Garagenstellplätze

Exklusive Lage – Hietzing, eine der besten Wohnadressen Wiens

Die Residenz befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen des 13. Wiener Gemeindebezirks.

Hietzing zählt seit Generationen zu den renommiertesten Wohnbezirken der Bundeshauptstadt und steht für gehobene Lebensqualität, stilvolle Architektur, großzügige Grünflächen und ein besonders gepflegtes Wohnumfeld.

Prächtige Villen, repräsentative Wohnhäuser und eine gewachsene Nachbarschaft prägen den unverwechselbaren Charakter dieses exklusiven Bezirks.

Hier verbinden sich **Ruhe, Privatsphäre und ein anspruchsvolles Wohnambiente** mit den zahlreichen kulturellen und wirtschaftlichen Vorzügen der Stadt Wien.

Natur, Freizeit und erstklassige Infrastruktur

Der Schlosspark Schönbrunn, der weltberühmte Tiergarten Schönbrunn und die weitläufigen Grünlandschaften des Wienerwaldes zählen zu den besonderen Freizeit- und Erholungsangeboten des Bezirks.

Das traditionsreiche Hietzinger Ortszentrum überzeugt mit exklusiven Boutiquen, ausgewählten Geschäften, gehobener Gastronomie und charmanten Kaffeehäusern.

Renommierte Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Verkehrsanbindung – komfortabel mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln

Mit dem Auto

Über den Hietzinger Kai, die Wienzeile und das übergeordnete Straßennetz bestehen gute Verbindungen in Richtung Wiener Innenstadt und zu den wichtigen Verkehrsachsen der Bundeshauptstadt.

Auch die Westautobahn (A1) und weitere überregionale Verkehrsverbindungen sind erreichbar.

Zwei optional anmietbare Garagenstellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine geschützte Unterbringung Ihrer Fahrzeuge.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Die U-Bahn-Linie **U4** verbindet den Bezirk mit wichtigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunkten, darunter Karlsplatz, Stadtpark und Schwedenplatz.

Ergänzend erschließen die Straßenbahnlinien **10 und 60** sowie verschiedene Busverbindungen zahlreiche Bereiche Hietzings und bieten Umsteigemöglichkeiten in das übrige Wiener Verkehrsnetz.

Die konkrete Erreichbarkeit der Haltestellen ist von der genauen Objektlage abhängig.

Mietkonditionen

Monatliche Nettomiete: € 8.500,–

Garagenstellplätze: je € 300,– monatlich

Zwei Garagenstellplätze sind optional separat anmietbar.

Betriebskosten sowie die jeweils gesetzlich anfallende Umsatzsteuer werden zusätzlich verrechnet.

Die konkrete monatliche Gesamtmiete wird nach Vorliegen sämtlicher Kostenpositionen bekannt gegeben.

Weitere Informationen

- Hochwertig möblierte Vermietung
- Gepflegter Neubau
- Die Liegenschaft steht im Alleineigentum
- Garten und Pool verbleiben in der Nutzung des Eigentümers und sind nicht Bestandteil des Mietangebots
- Kein Kellerabteil vorhanden
- Zweites Badezimmer nach gesonderter Vereinbarung möglich

Eine außergewöhnliche Residenz für anspruchsvolle Mieter

Diese Luxus-Maisonette ist weit mehr als ein großzügiges Zuhause.

Sie repräsentiert eine besondere Form gehobener Wohnkultur und bietet ein außergewöhnliches Zusammenspiel aus Großzügigkeit, Design, Komfort und Privatsphäre.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und höchste Ansprüche an ihr persönliches Wohnumfeld stellen.

Erleben Sie exklusives Wohnen in einer der prestigeträchtigsten Wohnlagen Wiens.

Persönlicher Kontakt & Besichtigung

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Mobil: +43 664 355 3790

Gerne übermitteln wir Ihnen nach Eingang Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständigen

Kontaktdaten das ausführliche Exposé, die Grundrisse sowie ergänzende Objektinformationen.

Für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer bearbeitet werden können.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap