das LEON – moderne Architektur trifft auf Hietzinger Lebensqualität! 202 m2 Nutzfläche + Eigengarten



Objektnummer: 7456

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,82 m²
Nutzfläche:	201,96 m²
Gesamtfläche:	233,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	193,85 m²
Keller:	86,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

FHI Real Estate GmbH




Himmelhof-Wiese
OBER ST. VEIT
UNTER ST. VEIT
Hietzinger Hauptstraße
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik
Roter Berg
Spielplatz Roter Berg
HIETZING
St. Veiter Tor
Jagdschlossgasse
Wasserturmplatz
LAINZ
Speising
Google



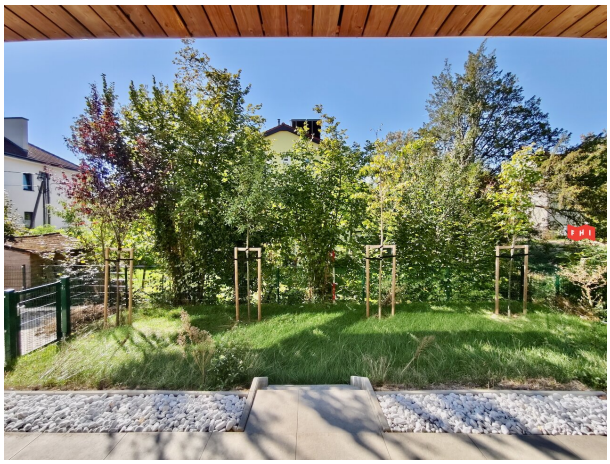




























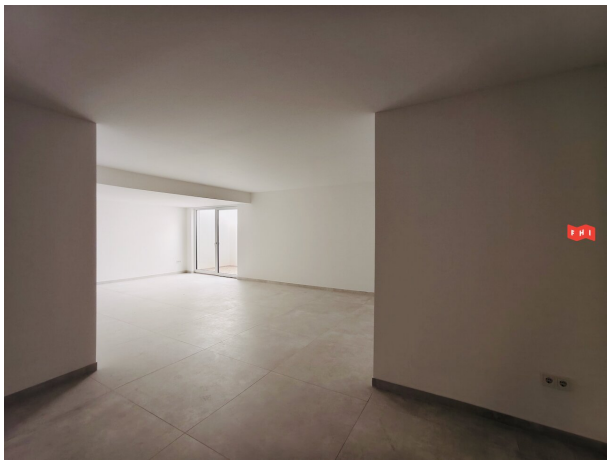










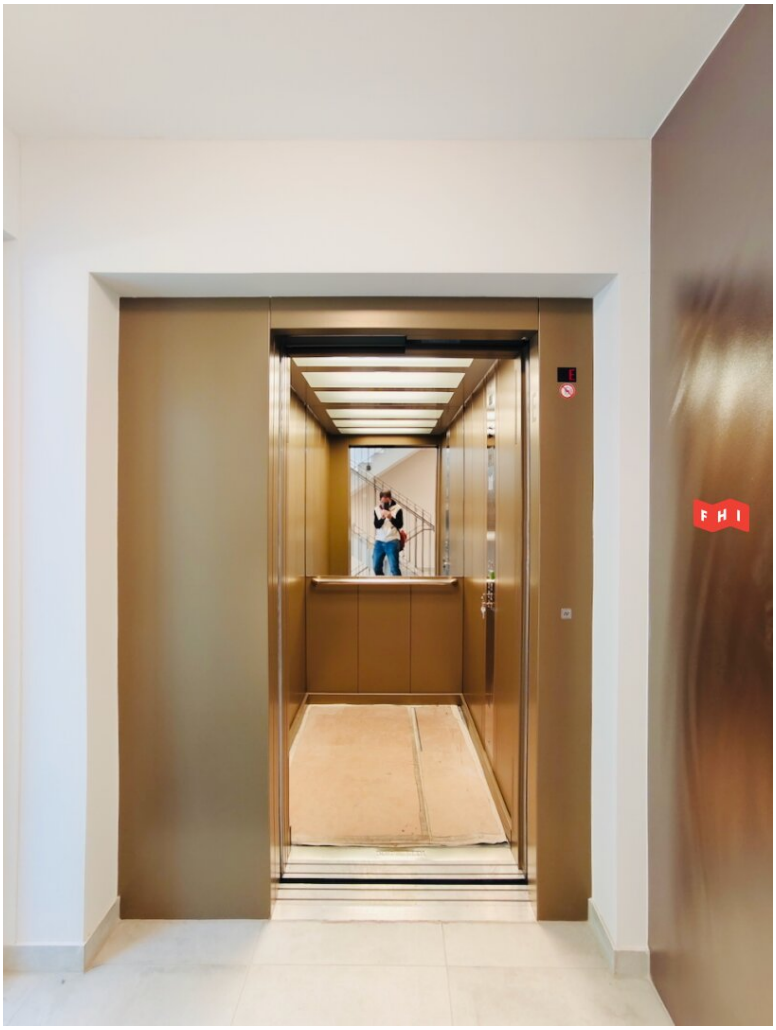


















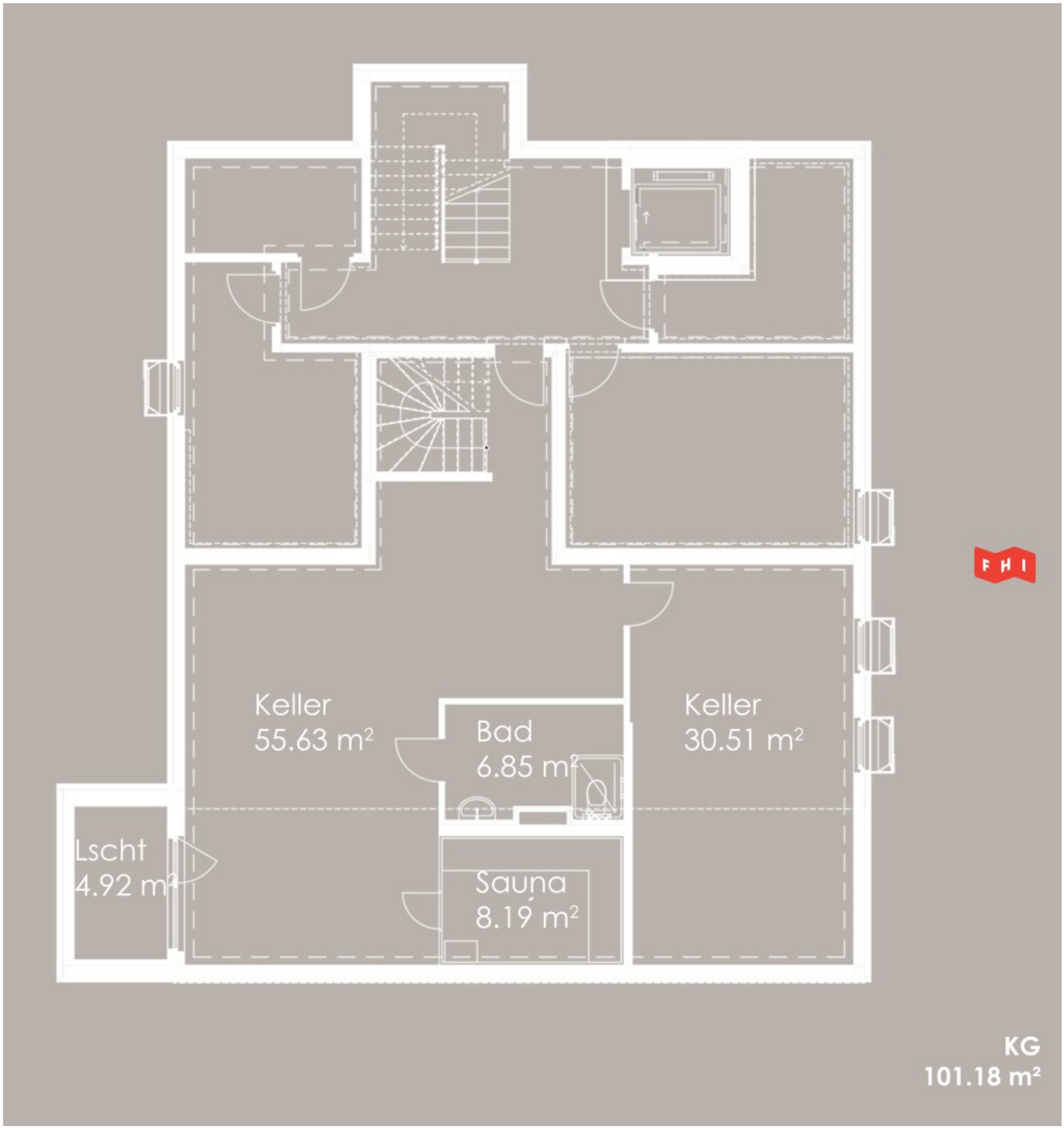









Bad
4.45 m²
Zimmer
13.68 m²
Vorraum
6.68 m²
Bad
7.39 m²
WC
1.41 m²
Wohnküche
40.61 m²
Zimmer
12.75 m²
Zimmer
13.81 m²
Terrasse
31.67 m²
Garten
193.85 m²
EG
100.78 m²


Keller
55.63 m²
Bad
6.85 m²
Keller
30.51 m²
Lscht
4.92 m²
Sauna
8.19 m²
KG
101.18 m²

Leon-Kellner-Weg 3

1130, Wien



TOP 1 | Kellergeschoss, Erdgeschoss



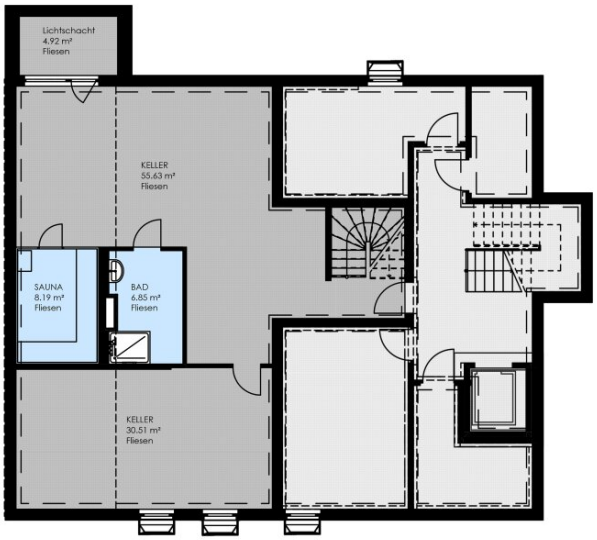
- KELLER FLIESEN
- WOHNUNG FLIESEN
- WOHNUNG PARKETT
- BALKON / TERRASSE
- GEMEINSAME RÄUME
- GARTEN

TERRASSE	31.67 m²
GARTEN	193.85 m²

FREIFLÄCHE GESAMT	225.52 m²

KELLER	55.63 m²
KELLER	30.51 m²
BAD	6.85 m²
SAUNA	8.19 m²
WOHNKÜCHE	40.61 m²
VORRAUM	6.68 m²
ZIMMER	12.75 m²
ZIMMER	13.81 m²
BAD	7.39 m²
WC	1.41 m²
ZIMMER	13.68 m²
BAD	4.45 m²

WOHNFLÄCHE GESAMT	115.82 m²
LAGERFLÄCHE	86.14 m²





Die in den Unterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Gartengestaltungen oder Visualisierungen sind unverbindliche Vorschläge bzw. Referenzbilder. Sie dienen lediglich der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil und sind daher auch nicht im Kaufpreis inbegriffen. Sowohl die in den Plänen angeführten Quadratmeterflächen als auch die restlichen 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	Gst.Nr.	EZ
Ober St. Veit (01209)	1089/14	2013

VERKAUFSPLAN

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

BAUWERBER

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

Objektbeschreibung

Garten-Maisonette - DAS FUNDAMENT - ein privates Wellness-Idyll

Im Erdgeschoss des exklusiven Wohnprojekts am Leon-Kellner-Weg 3 erwartet Sie **ein wahres Raumwunder, das sprichwörtlich „alle Stückerl spielt“**. Diese einzigartige Wohneinheit erstreckt sich über die gesamte Erdgeschossebene und verbindet elegantes **Indoor-Living mit einer privaten Oase im Freien** sowie einer flexibel nutzbaren **Spa- und Arbeitswelt** im Souterrain.

Erdgeschoss – Das Herzstück des Familienlebens: Über einen repräsentativen Vorraum gelangen Sie in das **lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche**, das sich direkt zur rund **32 m² großen Terrasse** hin öffnet. Der dreiseitig **umlaufende, private Garten bietet viel Platz** zum Entspannen und die **perfekte Möglichkeit für einen eigenen Pool.** Der Schlafbereich teilt sich auf in ein Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, zwei flexibel nutzbare Kinderzimmer oder Büros sowie ein exklusives Hauptbadezimmer (mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch) und ein separates Gäste-WC. Optional verfügen Sie hier über **zwei Autoabstellplätze mit direktem, komfortablem Gartenzugang.**

Untergeschoss – Ihre private Wellness- und Business-Etage: Eine innenliegende Treppe führt direkt in die großzügige Kellerebene. Dieser **hochwertige Bereich** lässt sich perfekt als **privates Spa mit Sauna und eigenem Duschbad** gestalten. Zudem bietet die Etage **reichlich Platz für ein ruhiges Homeoffice**, einen **autarken Gästebereich** oder umfangreichen Stauraum.

Aufteilung:

Wohnbereich im Erdgeschoss (WNF: 103,78 m²):

- **Wohnküche**: 43,27 m² (Parkett)
- **Zimmer 1**: 14,92 m² (Parkett)
- **Zimmer 2**: 13,81 m² (Parkett)
- **Zimmer 3**: 12,77 m² (Parkett)
- **Bad 1**: 7,25 m² (Fliesen)

- **Bad 2**: 3,37 m² (Fliesen)
- **Vorraum**: 3,90 m² (Parkett)
- **Flur**: 3,07 m² (Parkett)
- **WC**: 1,42 m² (Fliesen)
- **Terrasse** 31,67 m2 (Holzdielen

Zugeordneter Wellness- & Kellerbereich im Souterrain (NF: 100,86 m²):

- **Kellerraum 1**: 55,59 m² (Fliesen)
- **Kellerraum 2**: 30,51 m² (Fliesen)
- **Sauna / Wellness**: 7,95 m² (Fliesen)
- **Bad 3**: 6,81 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, 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

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