das LEON – moderne Architektur trifft auf Hietzinger Lebensqualität!



Objektnummer: 7454

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.

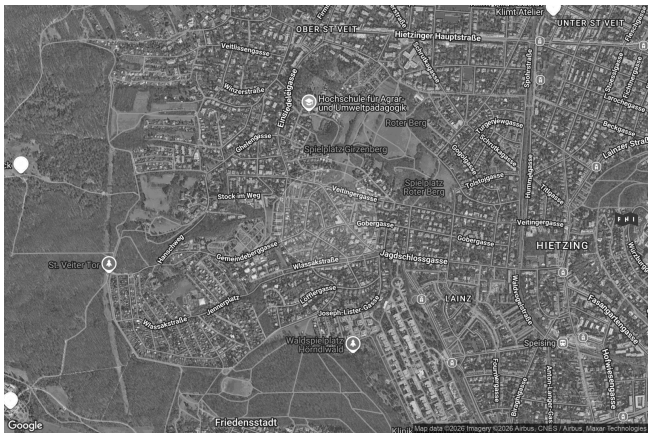
Ihr Ansprechpartner



Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

FHI Real Estate GmbH




OBER ST.VEIT
UNTER ST.VEIT
Hietzinger Hauptstraße
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik
Roter Berg
Spitalskirche Gütenberg
Schlosspark Roter Berg
HIETZING
LAINZ
Jagdschlossgasse
Lainzer Straße
Wurmsergasse
Veitingergasse
Gobergasse
Stock im Weg
St. Veiter Tor
Wurmsaustraße
Lainzergasse
Josefs-Lister-Gasse
Veldeppichstraße
Hermeswiese
Speising
Friedensstadt
Google
Map data ©2026 Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies











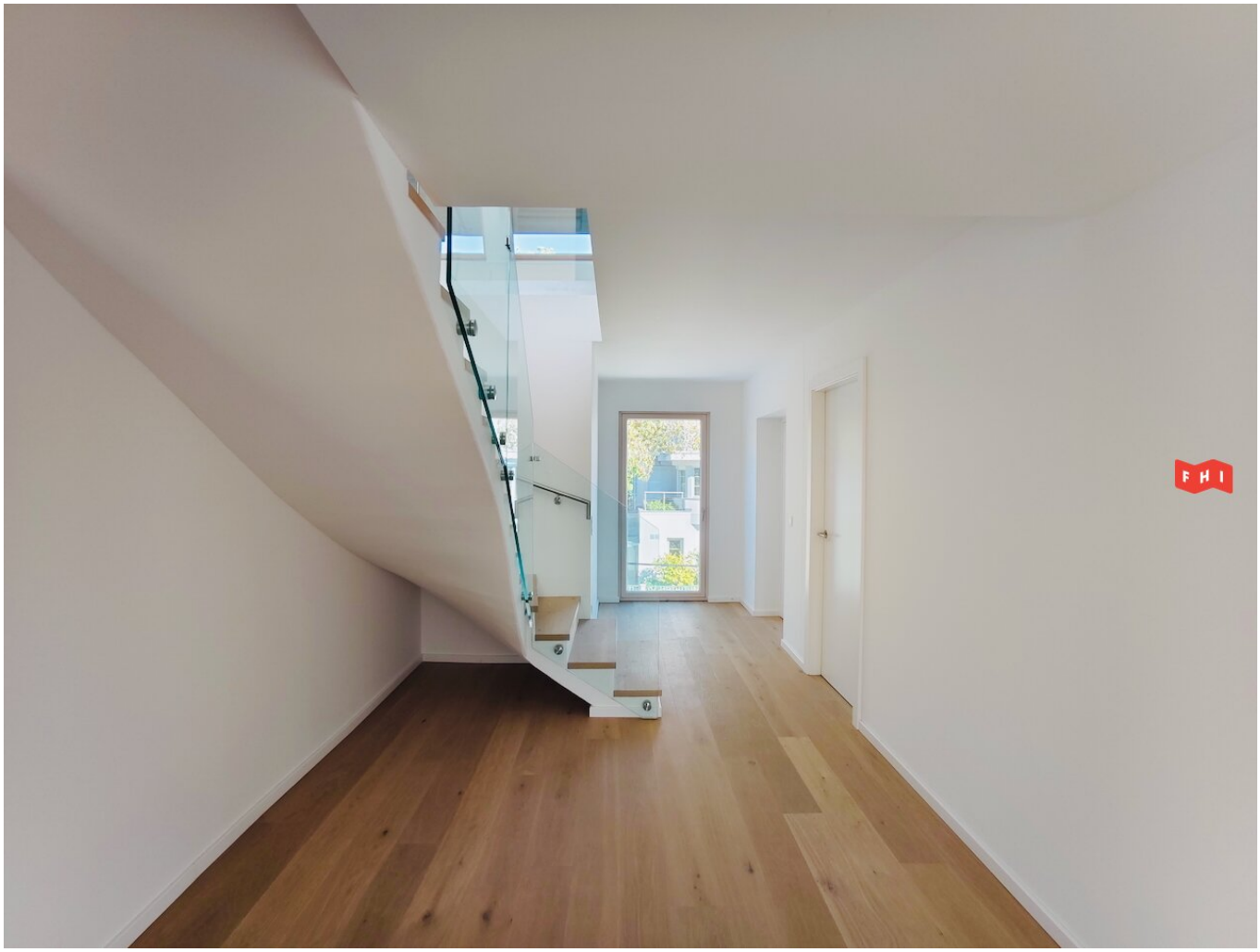


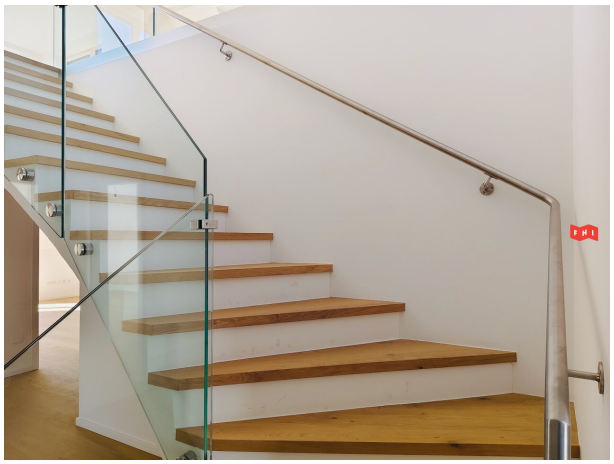


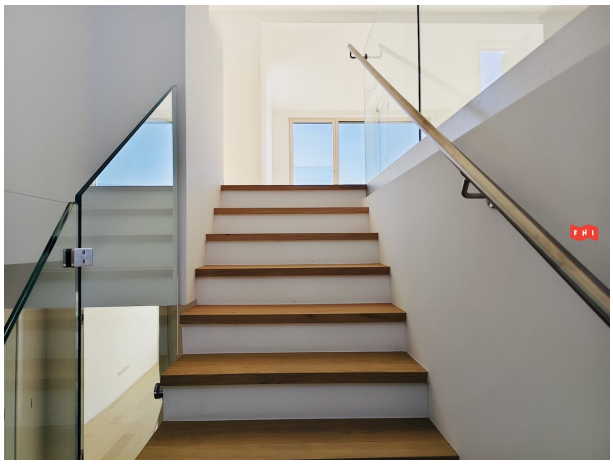






























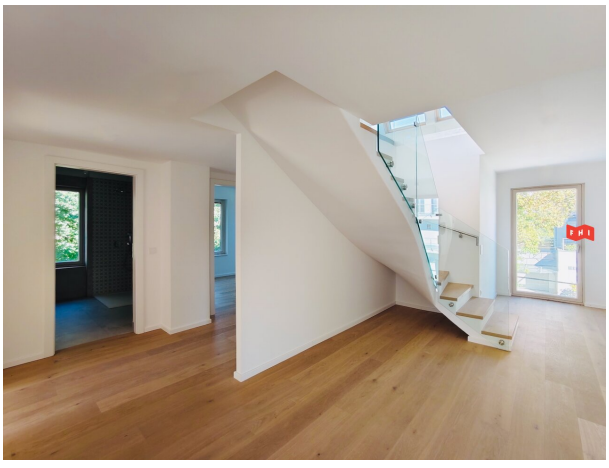






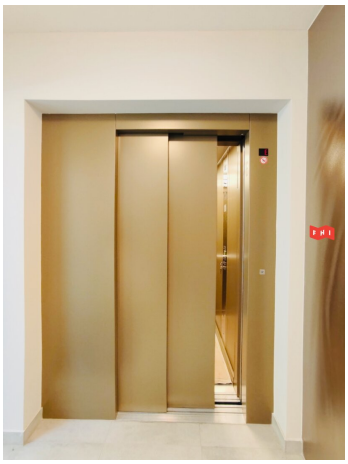


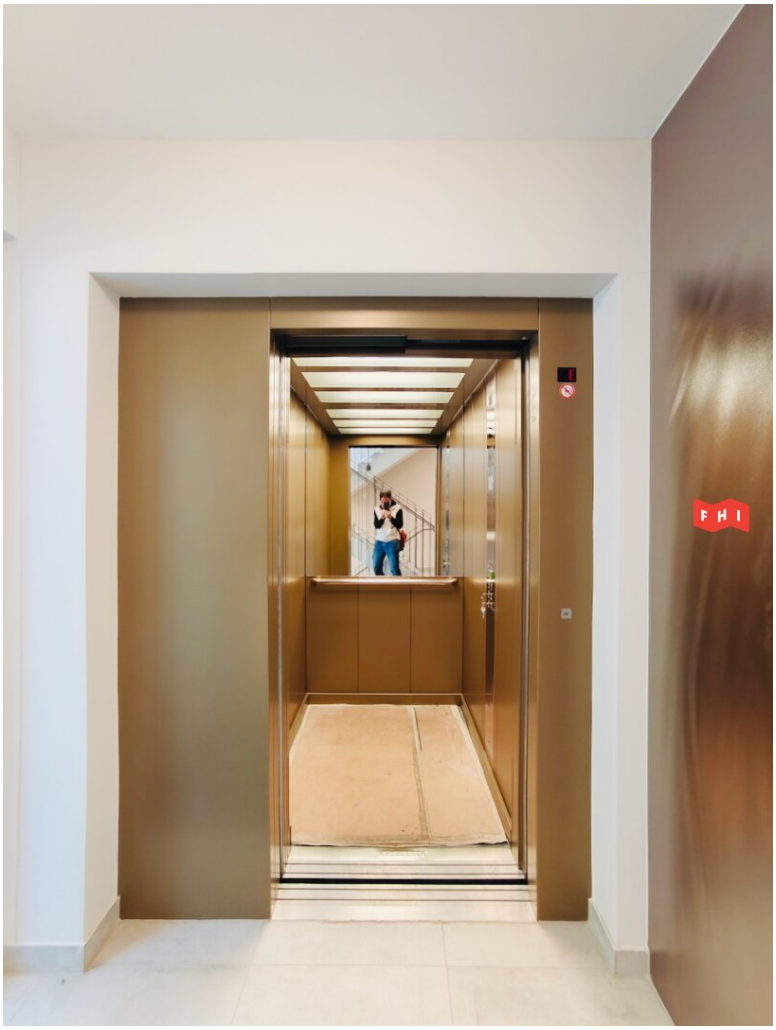















ABSTELLRAUM 3


KINDERWAGEN &
FAHRRADRAUM



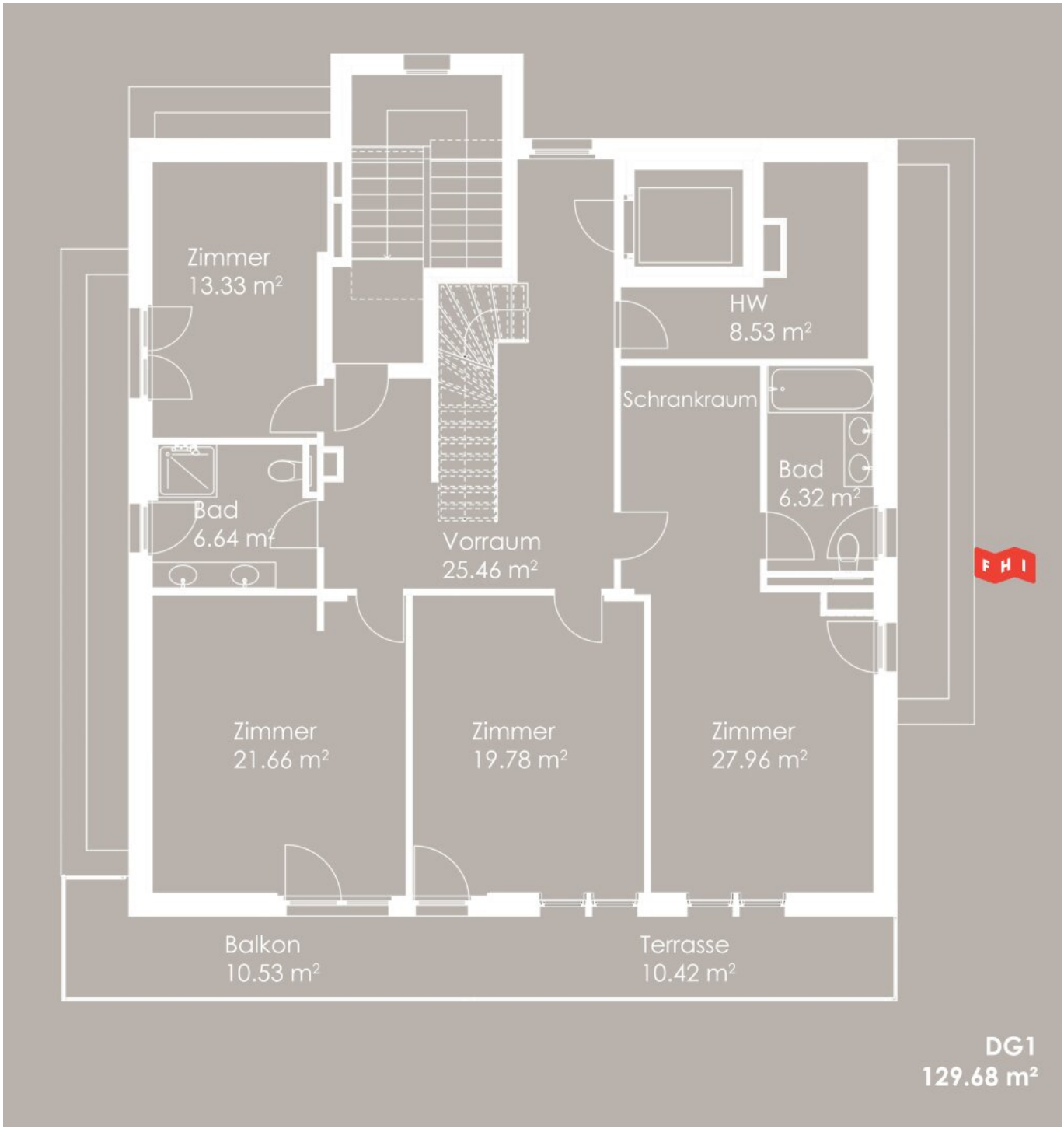


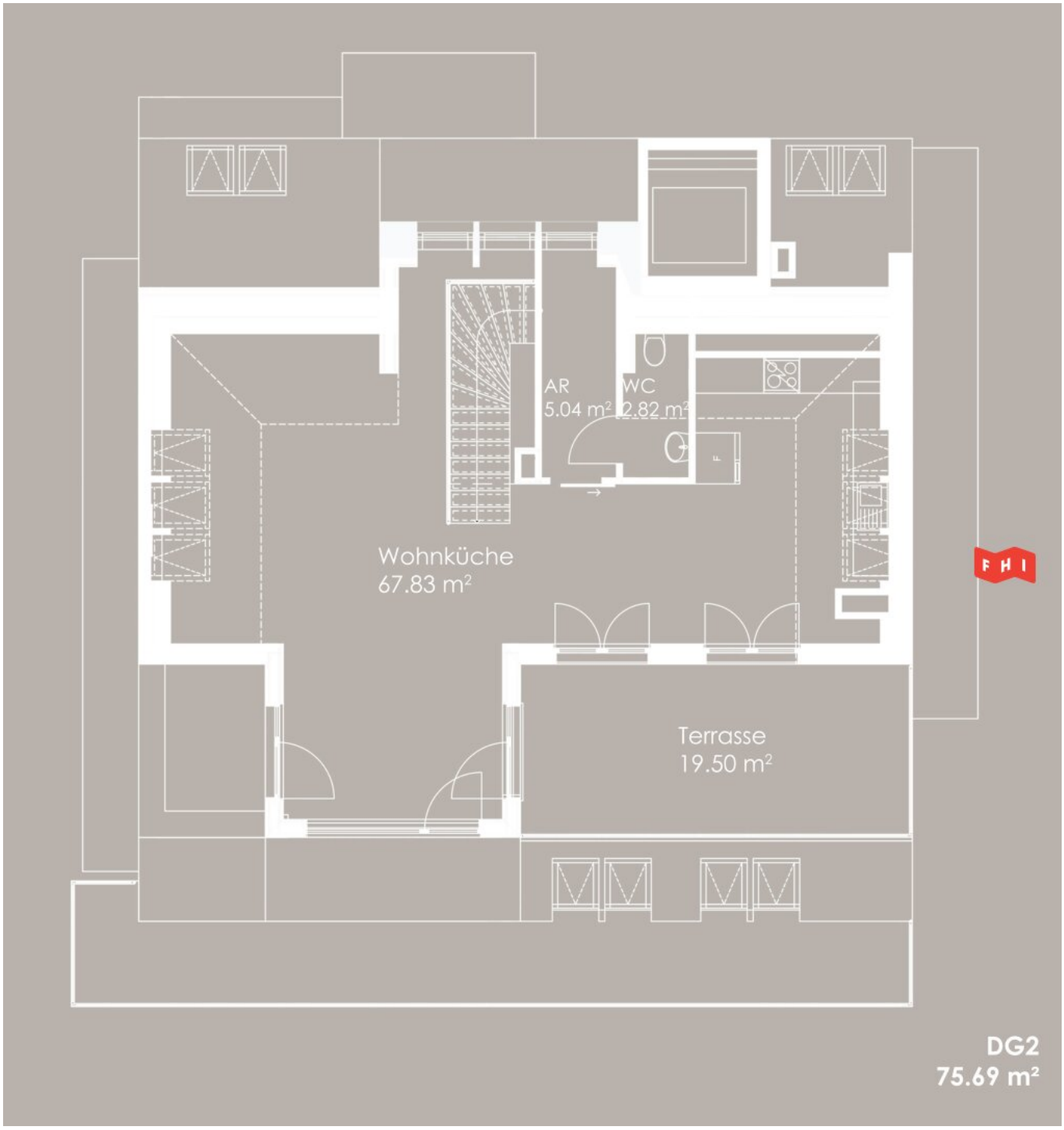









Zimmer
13.33 m²
HW
8.53 m²
Schrankraum
Bad
6.32 m²
Bad
6.64 m²
Vorraum
25.46 m²
Zimmer
21.66 m²
Zimmer
19.78 m²
Zimmer
27.96 m²
Balkon
10.53 m²
Terrasse
10.42 m²
DG1
129.68 m²

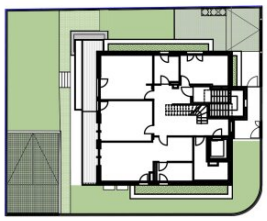

AR
5.04 m²
WC
2.82 m²
Wohnküche
67.83 m²
Terrasse
19.50 m²
DG2
75.69 m²

Leon-Kellner-Weg 3

1130, Wien



TOP 3 | Dachgeschoss 1, Dachgeschoss 2



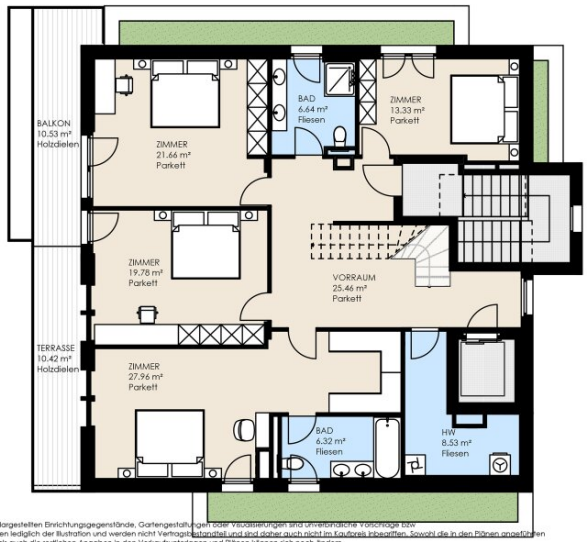
- KELLER FLIESEN
- WOHNUNG FLIESEN
- WOHNUNG PARKETT
- BALKON / TERRASSE
- GEMEINSAME RÄUME
- GARTEN

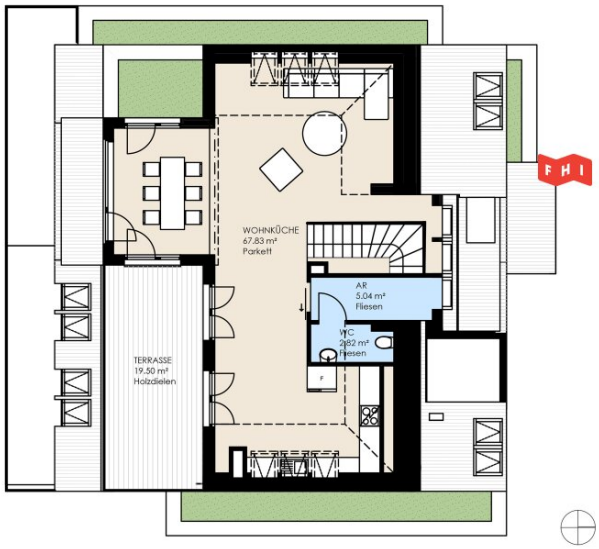
TERRASSE	10.42 m²
BALKON	10.53 m²
TERRASSE	19.50 m²

FREIFLÄCHE GESAMT	40.45 m²

VORRAUM	25.46 m²
ZIMMER	21.66 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

WOHNFLÄCHE GESAMT	200.33 m²
LAGERFLÄCHE	5.04 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

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

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