

**ERSTBEZUG | DACHGESCHOSS - MAISONETTE |  
PROVISIONSFREI**



Obergeschoß: Wohnbereich

**Objektnummer: 1609\_45641**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	943.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

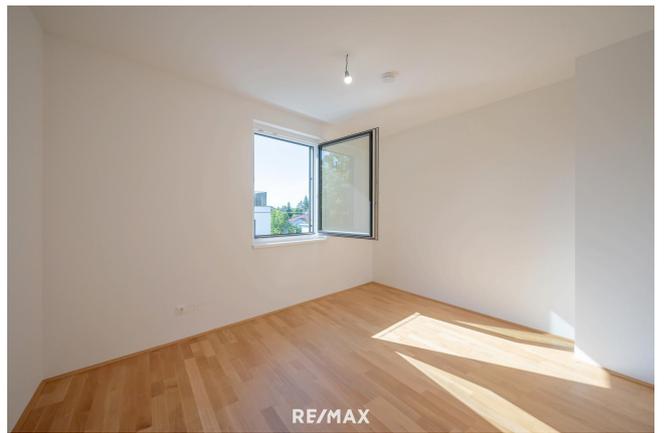
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

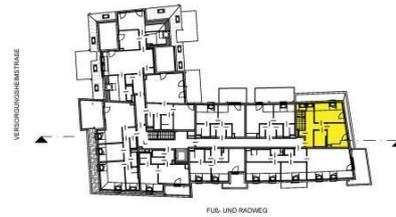
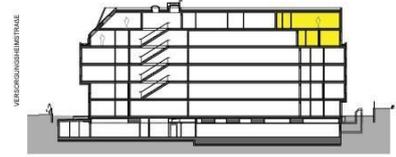










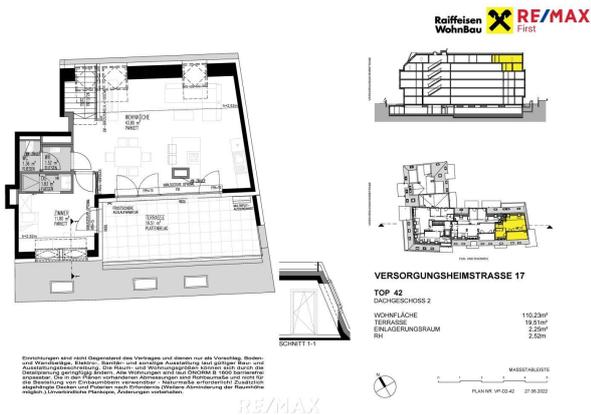


**VERSORGUNGSHEIMSTRASSE 17**

**TOP 42**  
DACHGESCHOSS 1

WOHNFLÄCHE	110,23m <sup>2</sup>
TERRASSE	19,51m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	2,25m <sup>2</sup>
RH	2,52m

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Alle Wohnungen sind laut ÖNORM B 1600 barrierefrei anpassbar. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Zusätzlich abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich.) Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette mit großer Terrasse und hochwertiger Ausstattung | Erstbezug

In einem neu errichteten Wohnprojekt einer der begehrtesten Lagen Wiens, im 13. Bezirk befindet sich diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse. Der Erstbezug bietet stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort – ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, die Qualität schätzen.

Raumaufteilung im Überblick:

Eingangsbereich: Vorraum, 2 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und WC, großer Abstellraum  
Obergeschoß: Großer Wohn-Essbereich ca. 43 m<sup>2</sup>, 1 Arbeitszimmer, 1 Duschbad, WC -  
Ausgang auf die große Terrasse

Ideale Raumstruktur für Singles, Paare oder Familien mit gehobenem Anspruch

Hochwertige Ausstattung:

Eichenparkettböden in den Wohnräumen

Sanitärausstattung von Grohe & Laufen

Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Luft-Wärmepumpe

Elektrische Rollläden Terrasse mit Blick ins Grüne

Die neu errichtete Wohnhausanlage bietet eine moderne, nachhaltige Architektur, eingebettet in eine gepflegte Gartenlandschaft mit Altbaumbestand, Kinderspielplatz und großzügigen Gemeinschaftsflächen. Die Lage überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn, Bus), Nahversorger und Schulen sind fußläufig erreichbar. Erholungsgebiete wie der Lainzer Tiergarten, der Hörndlwald und der Rote Berg liegen ganz in der Nähe.

Kaufpreis Eigennutzer: 943.900,--

Kaufpreis Anleger: 868.500,-- zzgl. USt.

Tiefgaragenplatz Eigennutzer: ab EUR 35.000,--

Tiefgaragenplatz Anleger: ab EUR 31.130,-- zzgl. USt.

PROJEKT HOMEPAGE: <https://www.remax.at/de/ib/remax-first-wien/pr-wohnen-in-hietzing>

---

---