

**Sonnige 6-Zimmer-Terrassenwohnung mit 2  
Garagenplätzen! | auch auf 2 Wohnungen teilbar!**



**Objektnummer: 1583**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	248,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	476,51 €
<b>USt.:</b>	52,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28





























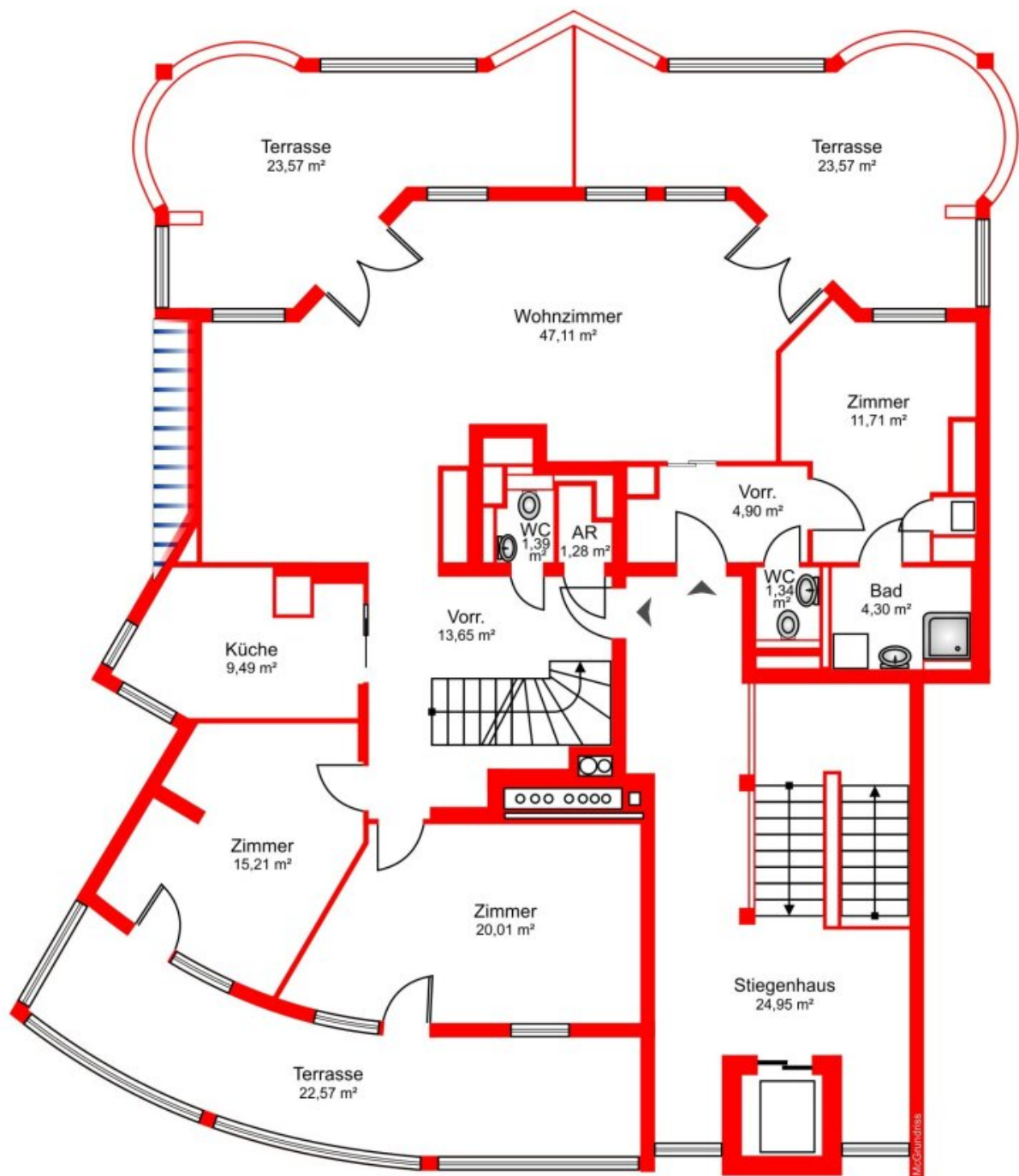






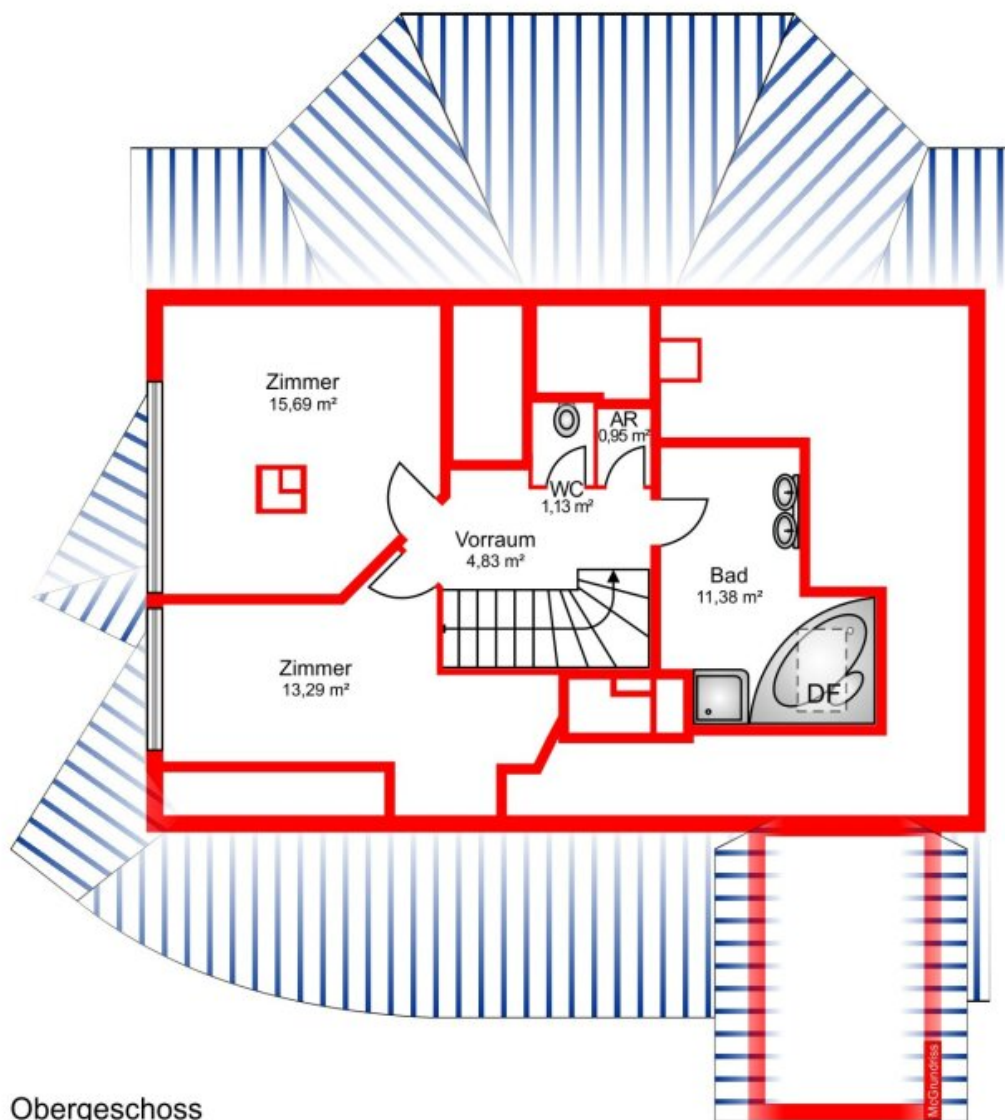






Untergeschoss





Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrtesten Bezirk von Wien!

Diese beeindruckende Wohnung im letzten Liftstock eines neuwertigen Hauses erwartet Sie mit einem großzügigen Raumangebot von 178m<sup>2</sup>, das durch eine durchdachte Aufteilung und ihre 6 großzügige Zimmer besticht.

Hier finden Sie den perfekten Ort, um Ihren Lebensstil auf hohem Niveau zu führen sowie den ultimativen Wohnkomfort zu genießen.

Denn diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihr Leben bereichern werden. Ob als geräumiges Familienheim, stilvolles Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine optimale Nutzung des Platzes, sodass Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Fliesen, Parkett und Steinboden verleihen den Räumen eine elegante Note, während die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgt. Die moderne, großzügige Einbauküche mit Tageslicht ist der perfekte Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder und drei Toiletten, was den Komfort für Ihre Familie oder Gäste erheblich erhöht. Damit sind Sie bestens für den Alltag gerüstet.

Besonders hervorzuheben sind die drei Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick bieten. Auf einer der Terrassen finden Sie eine zusätzliche Küche mit elektrischem Grill auf dem Sie unter freiem Himmel Gerichte für sich und Ihre Gäste zaubern können.

Es stehen Ihnen zur Verfügung:

- zwei eigene Stellplätze in der Hausgarage,
- zwei geräumige, trockene Kellerabteile,
- Waschküche mit einem großen Trockenraum,
- Sauna und diverse Räume für Freizeitgestaltung.

Aus einer Wohnung zwei machen - kein Problem!

Wenn Sie einmal mit weniger Wohnfläche auskommen, müssen Sie keine weitere Wohnung kaufen. Denn diese Maisonette lässt sich wieder auf die ursprünglichen zwei, vollkommen voneinander unabhängige Wohnungen teilen (beide Einheiten verfügen über getrennte



Eingänge sowie eigene Gasetagenheizungen und Stromversorgungen).

Fazit:

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Lebensgefühl, das Sie in vollen Zügen genießen können. Nutzen Sie die Gelegenheit, sie Ihr Eigen zu nennen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und dem unvergleichlichen Wohngefühl überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

- **Die Premiumausstattung der Wohnung und der Terrassen entnehmen Sie bitte unserem Objektexposé, das Sie herunterladen können oder das wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen.**

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

URHEBERRECHTE!

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposés (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers vervielfältigt oder verwendet werden.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

-----

## Description

Welcome to your new home in Vienna's most sought-after district!

This impressive apartment on the top floor of a newly renovated building offers a generous 178m<sup>2</sup> of space, featuring a well-designed layout and six spacious rooms.

Here you will find the perfect place to enjoy a high standard of living and the ultimate in residential comfort.

This property not only offers you a modern living environment, but also a variety of amenities that will enrich your life. Whether as a spacious family home, a stylish study, or an inviting guest room—every member of the family will find their place here.

The well-thought-out room layout ensures optimal use of space, so you will feel at home from the moment you move in.

The apartment impresses not only with its size, but also with its high-quality furnishings. Tiles, parquet, and stone floors lend the rooms an elegant touch, while underfloor heating ensures a comfortable living environment. The modern, spacious fitted kitchen with natural light is the perfect place to create culinary masterpieces.

The apartment has two bathrooms and three toilets, which significantly increases comfort for your family or guests. This means you are well equipped for everyday life.

Particularly noteworthy are the three terraces, which offer you a breathtaking view of the distance and greenery. On one of the terraces, you will find an additional kitchen with an electric grill where you can conjure up dishes for yourself and your guests in the open air.

The following are available to you:

- two private parking spaces in the building's garage,
- two spacious, dry basement compartments,
- a laundry room with a large drying room,
- a sauna, and various rooms for leisure activities.

Turning one apartment into two—no problem!

If you find that you can manage with less living space, you won't need to buy another apartment. This maisonette can be divided back into the original two completely separate apartments (both units have separate entrances and their own gas heating and electricity supplies).

Conclusion:

This apartment is more than just a place to live—it is a lifestyle that you can enjoy to the fullest.



Take advantage of this opportunity to call it your own.

Arrange a viewing appointment today and let yourself be convinced by the unique atmosphere and incomparable living experience. Your new home is waiting for you!

- **Please refer to our property brochure for details of the premium features of the apartment and terraces. You can download the brochure or we will be happy to send it to you on request.**

#### INFO & VIEWINGS:

For information and viewings, please contact Mr. Wolczecki at +43 699 14146868 or +43 1 877 2222.

#### LEGAL NOTICE:

The prerequisite for our activities on behalf of any interested party (complete listing, viewings, and other services) is the conclusion of a brokerage agreement (see: applicable law).

#### INFORMATION FOR CONSUMERS:

- This property is being marketed by a licensed real estate brokerage company. In the event of a purchase, a brokerage commission will be charged.
- In accordance with existing business practice, the broker acts on behalf of both parties to the transaction (dual broker).

#### COPYRIGHT NOTICE!

The entire content of the advertisements and exposés (all texts and images) is the copyrighted property of Ryszard Wolczecki and may only be reproduced or used with the written consent of the author.

#### POST SCRIPTUM:

We specialize in rental and owner-occupied properties, as well as land in the 13th district, but of course we also broker residential properties throughout the greater Vienna area!

If you attach great importance to LEGAL CERTAINTY when selling your property and if, in terms of professional competence, only an absolute expert is acceptable to you, then rely on our know-how and contacts with the right buyers and ensure your success through quality work, strong specialization, and 30 years of experience.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap