ERSTBEZUG - Exklusives Apartment mit Balkon in Toplage in Hietzing

Terrasse/Symbolbild

Objektnummer: 2543

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

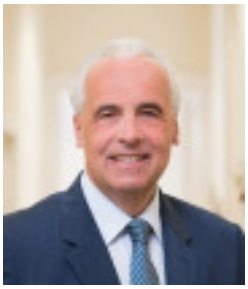
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	99,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	1.391.040,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Marschall

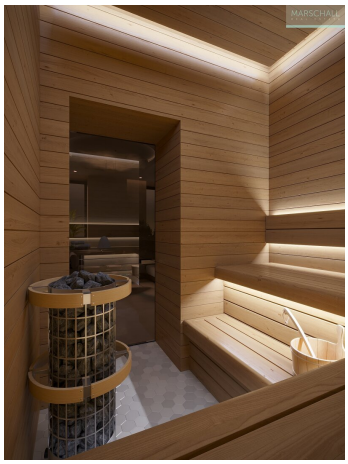
Marschall Immobilien GmbH
Döblinger Hauptstraße 17
1190 Wien

T +43 664 44 353 22

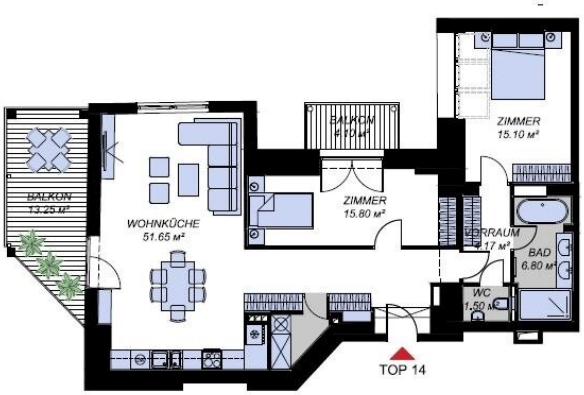
Ge
Ve

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL
REAL ESTATE

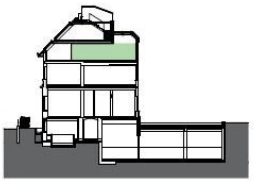


MARSCHALL

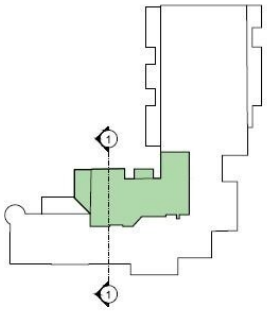


DACHGESCHOSS 01

M 1:100

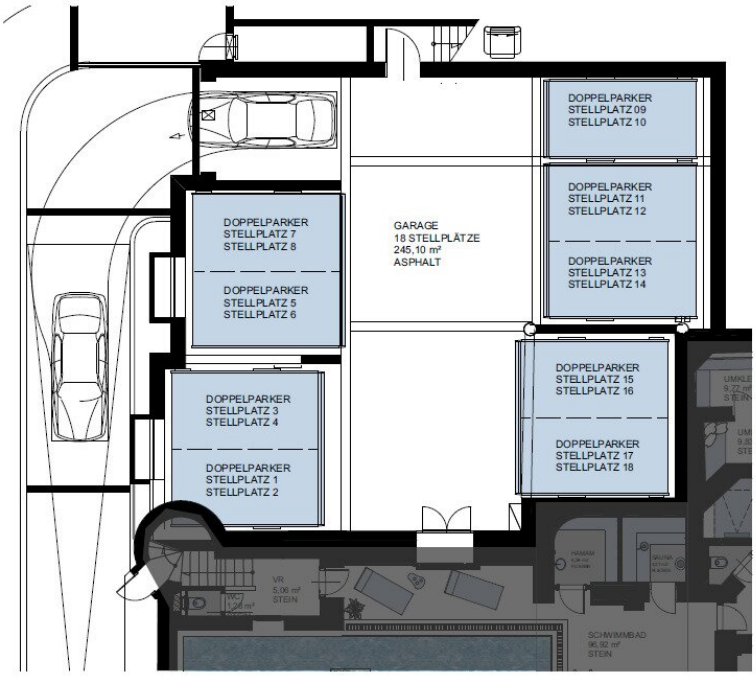


1-1

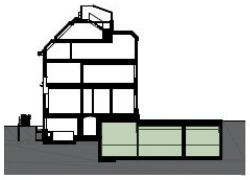


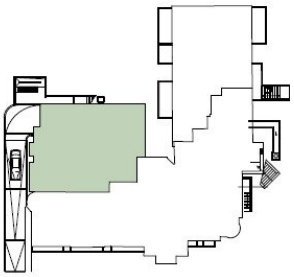
TOP 14

WNFL	95,02 m²
BALKON	13,25 m²
BALKON	4,10 m²



M 1:100





TIEFAGARAGE - PARKPLÄTZE

NFL	**245,10 m²**

Objektbeschreibung

LAGE

In Bestlage von Alt-Hietzing entsteht dieses exklusive Wohnprojekt mit nur wenigen Einheiten.

Die historische Villa wird revitalisiert und es entstehen klassische Stilaltbauwohnungen im neuen Glanz, ergänzt durch einen Zubau mit modernen Neubauwohnungen.

Die Architektur schafft eine Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Dieses ca. 99 m² große Apartment liegt im historischen Teil der revitalisierten Villa und verfügt über einen herrlichen Wohn/Essbereich mit Wohnküche und Balkon, einem Schlafzimmer mit Balkon, einem weiteren Schlafzimmer und einem Badezimmer mit Badewanne.

Dieses klassische Apartment verfügt über:

- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbaren Indoor-Kassetten-Rollos bzw. elektrische Außenjalousien (je nach Wohnungstyp)
- hochwertige Parkettböden & Feinsteinzeug

Im Untergeschoß befindet sich der elegante Spa- und Fitnessbereich bestehend aus einem Schwimmbad, einem Fitnessraum, einer Bio-Sauna, einem Hammam sowie Massageraum, welcher den Bewohnern der Anlage zur Verfügung steht.

Im Untergeschoß befinden sich außerdem die Einlagerungsräume, ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum, die Technikräume sowie die PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Steckdose.

Ein exklusiver Concierge Service, der sehr individuell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen ausgerichtet werden kann, komplettiert die Annehmlichkeiten dieses luxuriösen Projekts.

INFRASTRUKTUR

Die noble Lage bieten eine familiäre und naturnahe Umgebung im grünsten Bezirk Wiens. Der Hietzinger Hauptplatz ist fußläufig zu erreichen.

Die Gegend bietet eine Vielfalt an Top-Restaurants mit österreichischer und internationaler Küche. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahn 10 und der Bus 54 liegen ca. 150 m entfernt. Die U4 Station Braunschweiggasse liegt ca. 490 m entfernt und man erreicht das Stadtzentrum Wiens innerhalb von ca. 25 Minuten.

INFORMATION

Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohneinheiten können je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

PKW-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können zusätzlich erworben werden. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenplatz (Stapelparker) beträgt € 60.000,--

In dem Objekt stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Provision: 3% + 20% USt.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap