

Revitalisierte 5-Zimmer-Stilaltbauwohnung in Toplage Hietzings



Schlafzimmer/Symbolbild

Objektnummer: 2539

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	164,74 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	2.306.360,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

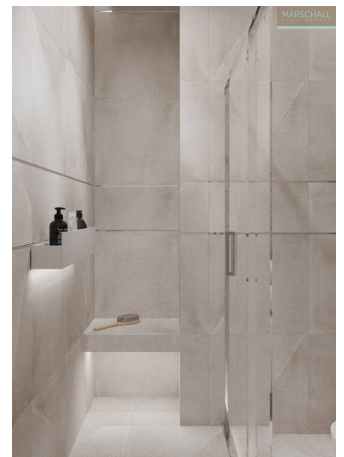


Alexander Hamersky

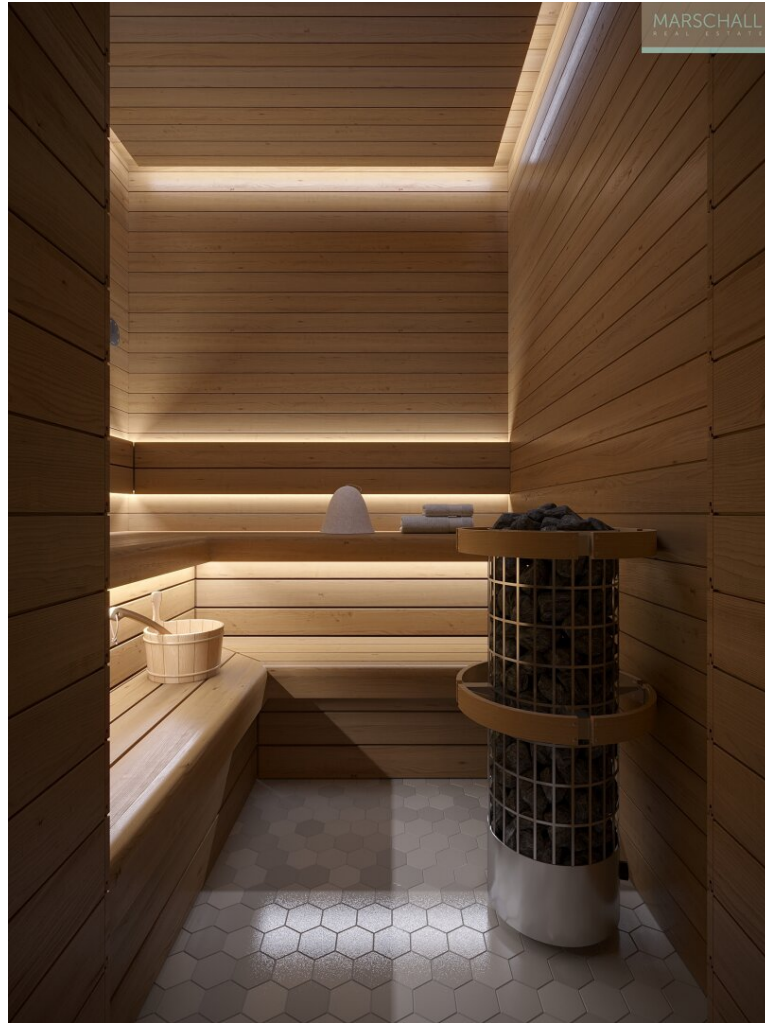
Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

T +43 676 700 79 18
H +436767007918

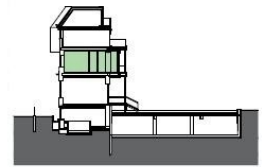
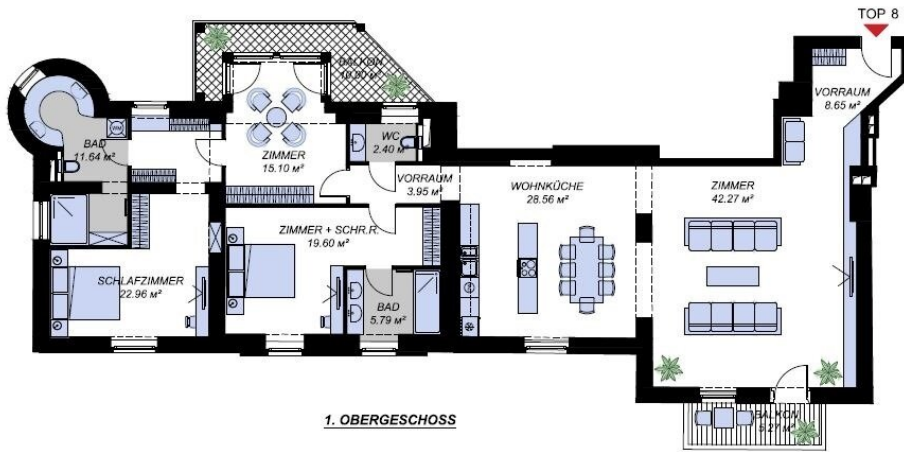
Gerne stehen
Verfügung.



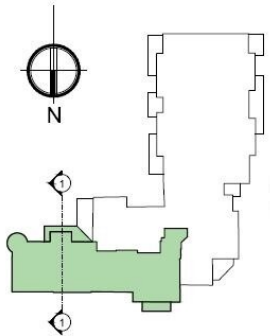




M 1:100

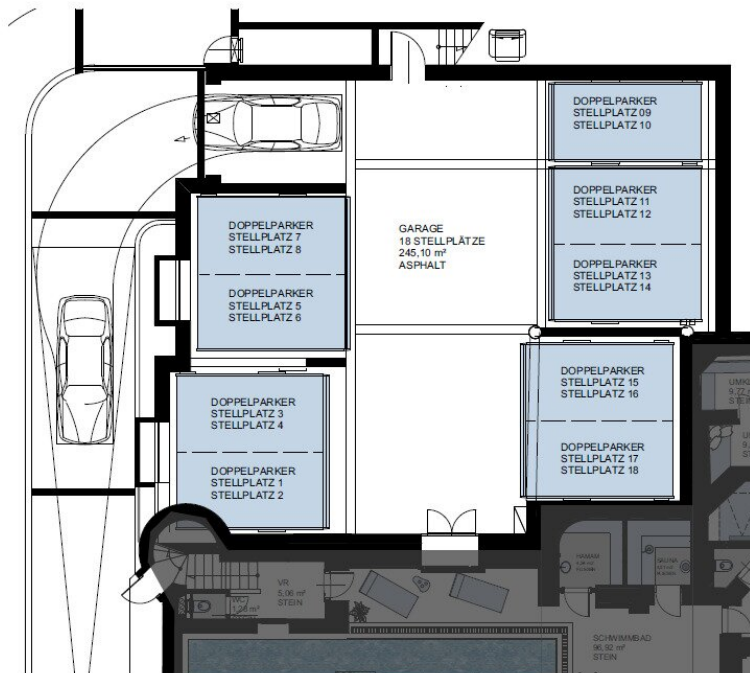


1-1



TOP 8

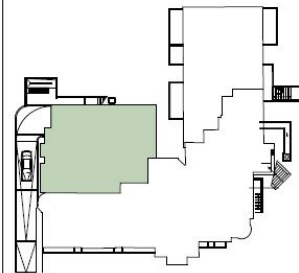
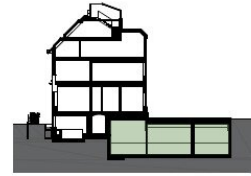
WNFL	160,92 m²
BALKON	10,00 m²
BALKON	5,27 m²



M 1:100



MARSCHALL
REAL ESTATE



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

Diese ca. 165 m² große 5-Zimmer-Wohnung liegt im historischen Teil der revitalisierten Villa und verfügt über einen herrlichen Wohn/-Essbereich mit Wohnküche und einem vorgelagerten Balkon. Weiters verfügt sie über 2 Schlafzimmer mit Bad en suite und einem weiteren Zimmer mit Balkonzugang.

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 Braunschweigasse 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