

**Stilvolles Wohnen in Toplage!**



**Objektnummer: 75534**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 0,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 22,20
Kaufpreis:	2.428.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





EHL



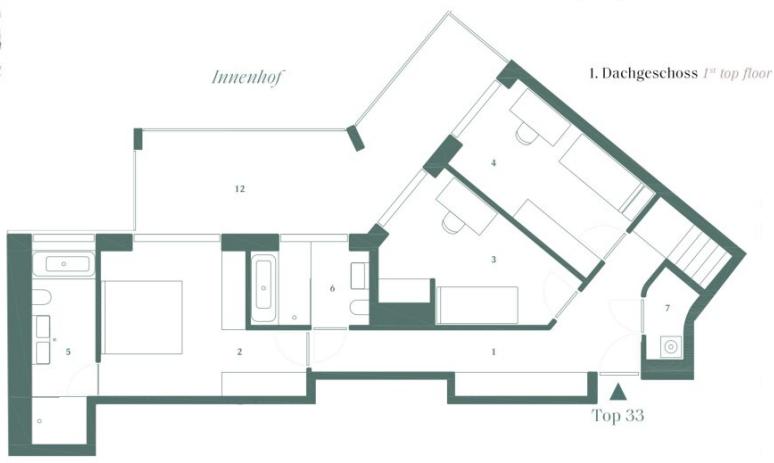




# GRACE



HETZGASSE 8, 1030 WIEN



## Top 33

1. Dachgeschoss 1<sup>st</sup> top floor  
2. Dachgeschoss 2<sup>nd</sup> top floor  
Dachterrasse rooftop terrace  
4 Zimmer 4 rooms

1	Vorraum lobby	14,00 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	15,90 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,50 m <sup>2</sup>
4	Zimmer room	12,70 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	7,80 m <sup>2</sup>
6	Bad bathroom	5,80 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum storage room	2,20 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	68,20 m <sup>2</sup>
9	Bad bathroom	2,60 m <sup>2</sup>
10	WC toilet	1,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,60 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE living area</b>		<b>144,60 m<sup>2</sup></b>
12	Balkon balcony	23,00 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	9,60 m <sup>2</sup>
14	Terrasse terrace	5,20 m <sup>2</sup>
15	Dachterrasse rooftop terrace	51,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>234,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m



Waschmaschinenanschluss  
washing machine connection

Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von -3% im Kaufpreis nicht enthalten, hierzu zählen jedoch die Pergolen, Whirlpools und Outdoor-Küchen auf den Dachterrassen. Die Raumhöhen können in Bad, WC, Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kulturfernleitungen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

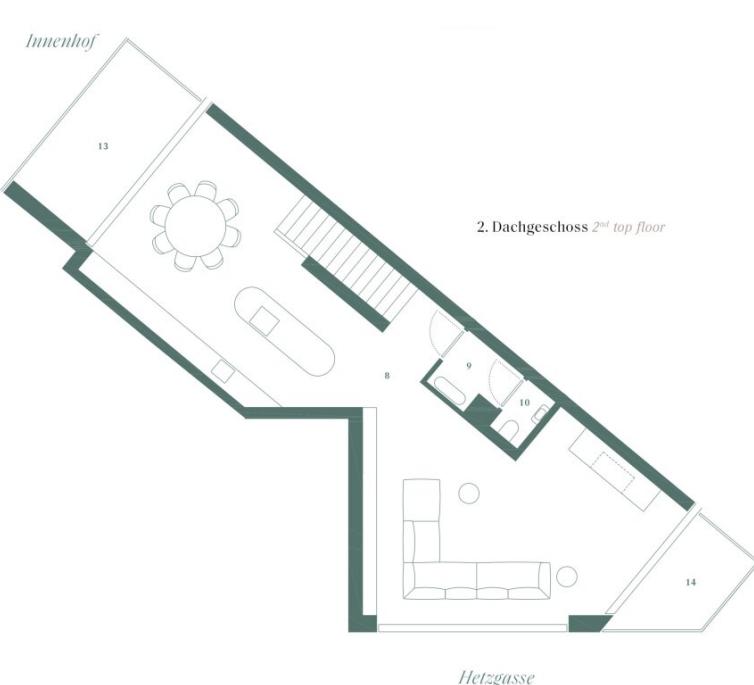
\*Doppelwaschbecken werden auf 2 x Einzelwaschbecken umgesetzt. Die Raumhöhen können in Bad, WC, Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kulturfernleitungen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

[www.crownd.at](http://www.crownd.at)

It's my life. It's my style. It's CROWD



# GRACE



HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 33

1. Dachgeschoss 1<sup>st</sup> top floor  
2. Dachgeschoss 2<sup>nd</sup> top floor  
Dachterrasse rooftop terrace  
4 Zimmer 4 rooms

1	Vorraum lobby	14,00 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	15,90 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,50 m <sup>2</sup>
4	Zimmer room	12,70 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	7,80 m <sup>2</sup>
6	Bad bathroom	5,80 m <sup>2</sup>
7	Ablstellraum storage room	2,20 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	68,20 m <sup>2</sup>
9	Bad bathroom	2,60 m <sup>2</sup>
10	WC toilet	1,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,60 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUTZFLÄCHE living area</b>		<b>144,60 m<sup>2</sup></b>
12	Balkon balcony	23,00 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	9,60 m <sup>2</sup>
14	Terrasse terrace	5,20 m <sup>2</sup>
15	Dachterrasse rooftop terrace	51,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>234,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m

Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von -3% im Kaufpreis nicht enthalten, hierzu zählen ebenso die Pergolen, Whirlpools und Outdoor-Küchen auf den Dachterrassen. Die Raumhöhen können in Bad, WC, Ablstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kabelverbindungen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

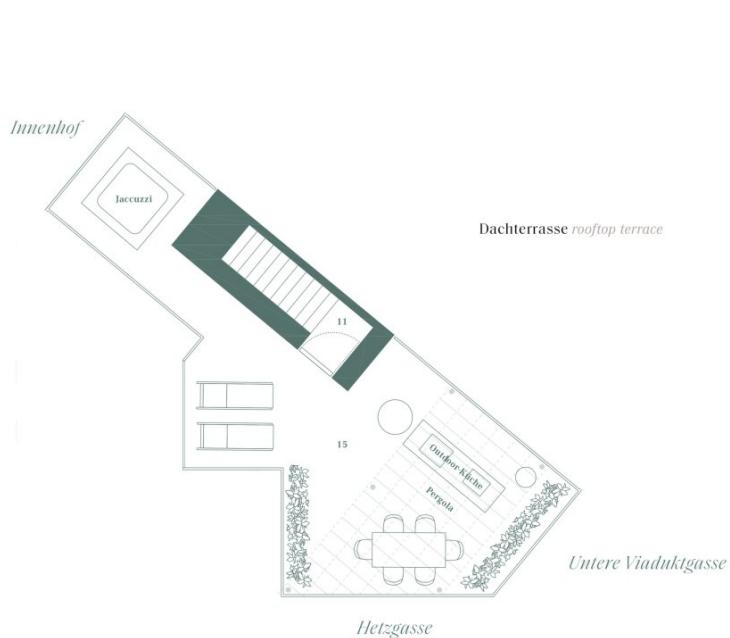
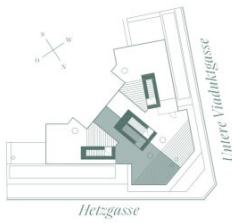
\*Doppelwaschbecken werden auf einer Einzelwaschbecken angegliedert. In den Grundrissen sind die Abstände auf der Dachterrasse angegeben. Raumhöhen können in Bad, WC, Ablstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kabelverbindungen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

[www.crownd.at](http://www.crownd.at)

It's my life. It's my style. It's CROWD



# GRACE



HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 33

1. Dachgeschoss *1<sup>st</sup> top floor*
2. Dachgeschoss *2<sup>nd</sup> top floor*
- Dachterrasse *rooftop terrace*
- 4 Zimmer *4 rooms*

1	Vorraum <i>lobby</i>	14,00 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer <i>bedroom</i>	15,90 m <sup>2</sup>
3	Zimmer <i>room</i>	12,50 m <sup>2</sup>
4	Zimmer <i>room</i>	12,70 m <sup>2</sup>
5	Bad <i>bathroom</i>	7,80 m <sup>2</sup>
6	Bad <i>bathroom</i>	5,80 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum <i>storage room</i>	2,20 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche <i>live-in kitchen</i>	68,20 m <sup>2</sup>
9	Bad <i>bathroom</i>	2,60 m <sup>2</sup>
10	WC <i>toilet</i>	1,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum <i>lobby</i>	1,60 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE <i>living area</i></b>		<b>144,60 m<sup>2</sup></b>
12	Balkon <i>balcony</i>	23,00 m <sup>2</sup>
13	Terrasse <i>terrace</i>	9,60 m <sup>2</sup>
14	Terrasse <i>terrace</i>	5,20 m <sup>2</sup>
15	Dachterrasse <i>rooftop terrace</i>	51,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE <i>total area</i></b>		<b>234,00 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil <i>cellar compartment</i>		5,10 m <sup>2</sup>
Raumhöhe <i>ceiling height</i>		2,52 m

Die in den Grundrissen angeführten Flächenmaße sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von -3% im Kaufpreis nicht enthalten, hierzu zählen ebenso die Pergolen, Whirlpools und Outdoor-Küchen auf den Dachterrassen. Die Raumhöhen können in Bad, WC, Abstellraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kulturhöhen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

\*Doppelwaschbecken werden auf 2 x Einzelwaschbecken umgesetzt. Die Raumhöhen in den Grundrissen sind im floor plan are pre-revised data, deviations of +/- 3% being disregarded. The shown floorheights are not included in the room price, the deviations are given, the room heights may vary in bathroom/WC/storage room due to technical installations. Note: The buyer accepts all culture heights that arise due to technically necessary conduits. \* Double washbasins are made of 2 x single washbasins.

[www.crownd.at](http://www.crownd.at)

It's my life. It's my style. It's CROWD



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen im Herzen Wiens!

Willkommen im Grace, einem neuen Wohnprojekt im pulsierenden dritten Wiener Gemeindebezirk. Tauchen Sie ein in die zeitlose Eleganz von 33 sorgfältig restaurierten Altbau-Apartments im englischen Stil. Vom vielseitigen Mikroapartment über elegante Dachgeschoß-Maisonetten mit historischem Flair bis hin zu klassischen englischen Townhäusern mit bunten Eingangstüren und direktem Zugang - im Grace findet jeder sein Zuhause, geprägt von Eleganz, Charme, Stil und Lebensfreude.

Das geschichtsträchtige Altbauhaus aus dem 19. Jahrhundert mit seiner wunderschönen Fassadengliederung wird behutsam revitalisiert, um modernen Wohnkomfort mit dem Flair vergangener Epochen zu vereinen. Im Grace entsteht so ein Zuhause von einzigartigem Charakter und zeitloser Eleganz.

Die geschmackvoll revitalisierten Wohneinheiten bieten modernen Wohnkomfort in Verbindung mit historischem Charme und umfassen Apartments für unterschiedlichste Bedürfnisse von gemütlichen 36m<sup>2</sup> bis großzügigen 154m<sup>2</sup>.

Für höchsten Komfort und Sicherheit bietet das Grace eine hauseigene Tiefgarage mit insgesamt 10 Stellplätzen sowie eine gut beleuchtete, leicht zugängliche Garage gleich um die Ecke mit weiteren 50 Stellplätzen, einschließlich Ladestationen für Elektroautos.

## Projektdetails:

- 33 Eigentumswohnungen
- 2 - 4 Zimmer Apartments von 36 - 150 m<sup>2</sup>
- Einzigartiges Townhouse mit Londoner Wohnflair
- Sorgsam revitalisiertes Gründerzeithaus
- Hochwertige Ausstattungspakete inklusive drei Designlinien
- Charmanter, ruhiger Innenhof
- Perfekte Lage nahe Wien Mitte

## Ausstattungshighlights:

- Fernwärme und Luftwärmepumpe
- Klimageräte in den oberen Etagen, Vorbereitung in den unteren
- Mobiler Concierge
- Hauseigene Tiefgarage
- Paket- und Briefkästen & Digitales Schwarzes Brett
- Fischgrät-Parkett aus Eiche
- Holz-Alu-Fenster

- Kaminanschluss in ausgewählten Tops (29, 30, 32, 33)

#### **Lage:**

Grace liegt neben Wien Mitte und somit genau zwischen der Inneren Stadt und dem weitläufigen grünen Prater. Eine optimale Infrastruktur und exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten höchsten Wohnkomfort. Dank der U-Bahn Linien U3 und U4, der S-Bahn und den Straßenbahnlinien 1 und O erreichen Sie ganz Wien innerhalb kürzester Zeit. Zahlreiche Lokale, Restaurants, Museen sowie die Innenstadt und Grünflächen vervollständigen die traumhafte Lage.

#### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- U4 Landstraße Wien Mitte
- Straßenbahnlinien 1 und O
- Buslinien 74A und N29

**Fertigstellung voraussichtlich im 2. Quartal 2026.**

**3% Kundenprovision**

Lassen Sie sich von Grace verzaubern und finden Sie Ihr neues Zuhause im Herzen Wiens.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap