

# **Urbanes Wohnen auf höchstem Niveau: Exklusive Wohnung im Herzen von 1030 Wien!**



**Objektnummer: 75531**

**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:	135,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 0,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 22,20
Kaufpreis:	2.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1  
1010 Wien





EHL

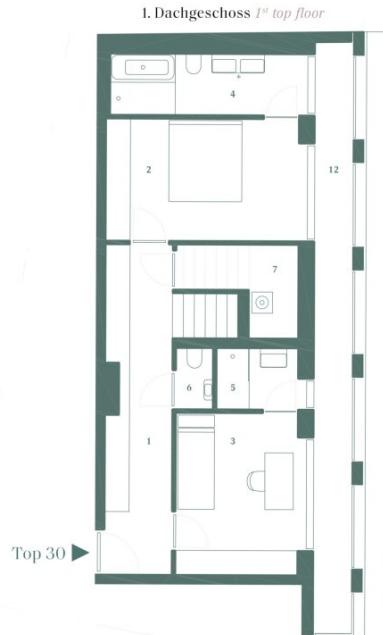


EHL





# GRACE



HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 30

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	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad bathroom	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC toilet	1,40 m <sup>2</sup>
7	Ablstellraum storeroom	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer room	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad bathroom	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTFLÄCHE living area</b>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse terrace	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse rooftop terrace	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m

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

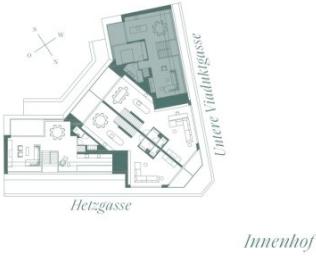
\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen in den Grundrisse sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/ - 2% berücksichtigt werden. Raumhöhen in den Grundrisse können in Bad, WC, Abschlämm auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Küchenhersteller, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

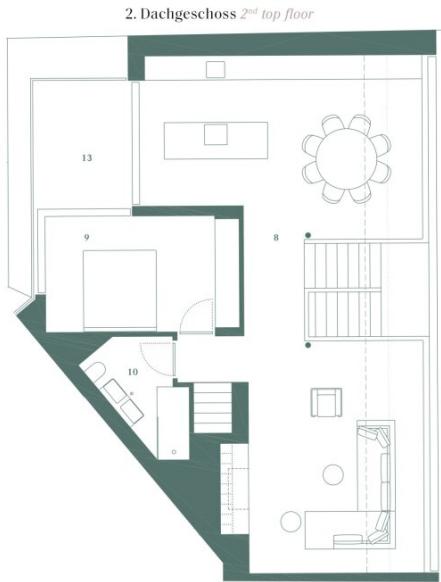
It's my life. It's my style. It's CROWD



# GRACE



Innenhof



Untere Viaduktgasse

HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 30

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	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad bathroom	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC toilet	1,40 m <sup>2</sup>
7	Ablstellraum storeroom	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer room	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad bathroom	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUTZFLÄCHE living area</b>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse terrace	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse rooftop terrace	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m

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

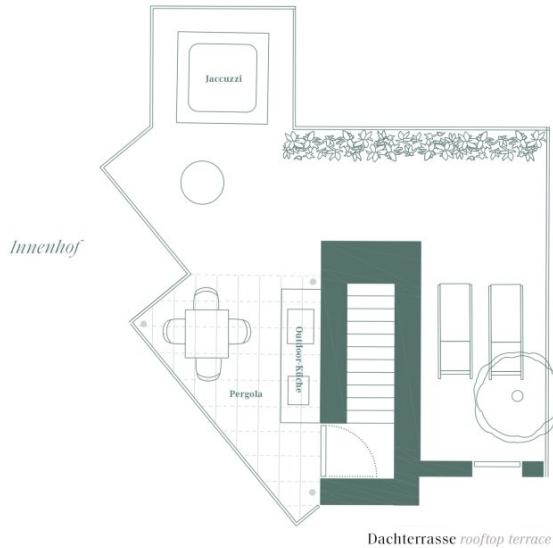
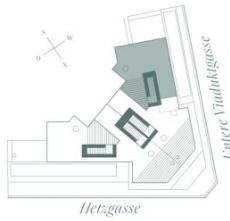
\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen können in Bad, WC, Abschlüsse auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühltruhenabnahmen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

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



# GRACE



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 Flod. WC. Abschlüsse auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühlunterschriften, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen können in Flod. WC. Abschlüsse auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühlunterschriften, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

HETZGASSE 8, 1030 WIEN



## Top 30

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>	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer <i>bedroom</i>	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer <i>room</i>	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad <i>bathroom</i>	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad <i>bathroom</i>	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC <i>toilet</i>	1,40 m <sup>2</sup>
7	Abschlüsse <i>storage room</i>	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche <i>live-in kitchen</i>	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer <i>room</i>	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad <i>bathroom</i>	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum <i>lobby</i>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUTZFLÄCHE</b> <i>living area</i>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse <i>terrace</i>	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse <i>terrace</i>	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse <i>rooftop terrace</i>	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b> <i>total area</i>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil <i>cellar compartment</i>		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe <i>ceiling height</i>		2,52 m

14

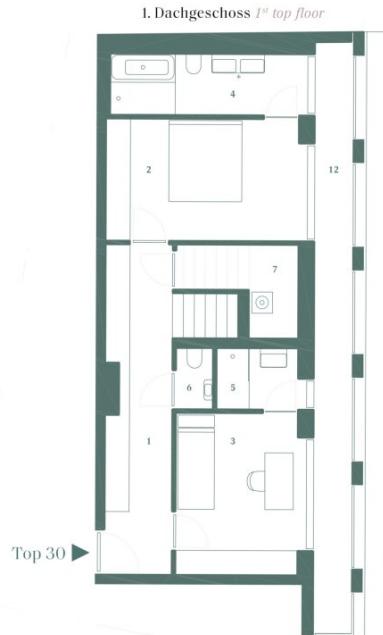
Untere Viaduktgasse

11

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



# GRACE



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

\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen in den Grundrissen sind vorläufige Angaben, wobei Abweichungen von +/− 2% ambenkostrigt bleiben. In den Grundrissen sind die Waschmaschinenanschlüsse auf den Dachterrassen. Die Raumhöhen können in Bad, WC, Abschlüsse auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Küchenrenovierungen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 30

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

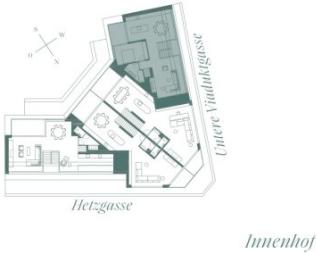
1	Vorraum lobby	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad bathroom	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC toilet	1,40 m <sup>2</sup>
7	Abschlüsse storeroom	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer room	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad bathroom	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUTZFLÄCHE living area</b>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse terrace	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse rooftop terrace	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m

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

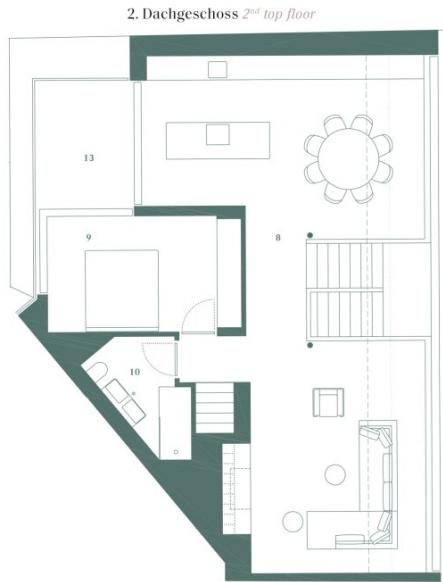


Untere Viaduktgasse

# GRACE



Innenhof



Untere Viaduktgasse

HETZGASSE 8, 1030 WIEN

## Top 30

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	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer bedroom	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer room	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad bathroom	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad bathroom	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC toilet	1,40 m <sup>2</sup>
7	Ablstellraum storeroom	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche live-in kitchen	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer room	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad bathroom	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum lobby	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUTZFLÄCHE living area</b>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse terrace	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse terrace	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse rooftop terrace	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE total area</b>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil cellar compartment		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe ceiling height		2,52 m

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

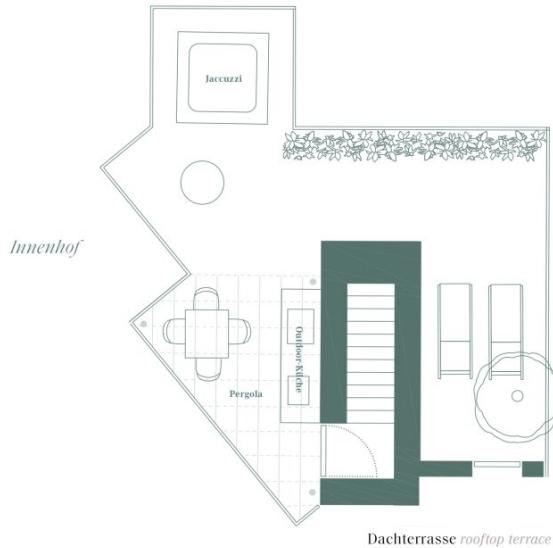
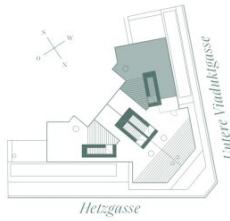
\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen können in Bad, WC, Abschlägen auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühltruhenabnahmen, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

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



# GRACE



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 Flod. WC. Abschlägen auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühlunterschriften, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

\*Doppelwaschbecken werden aus zwei Einzelwaschbecken angefertigt. Raumhöhen in den Grundrissen sind nur als Orientierungswerte zu verstehen, tatsächliche Raumhöhen können auf Grund von technischen Einbauten variieren. Hinweis: Der Käufer akzeptiert alle Kühlunterschriften, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

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

HETZGASSE 8, 1030 WIEN



## Top 30

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>	13,10 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer <i>bedroom</i>	14,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer <i>room</i>	12,60 m <sup>2</sup>
4	Bad <i>bathroom</i>	7,30 m <sup>2</sup>
5	Bad <i>bathroom</i>	3,20 m <sup>2</sup>
6	WC <i>toilet</i>	1,40 m <sup>2</sup>
7	Abschlagsraum <i>storeroom</i>	4,80 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche <i>live-in kitchen</i>	61,90 m <sup>2</sup>
9	Zimmer <i>room</i>	14,70 m <sup>2</sup>
10	Bad <i>bathroom</i>	5,30 m <sup>2</sup>
11	Vorraum <i>lobby</i>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTFLÄCHE</b> <i>living area</i>		<b>140,60 m<sup>2</sup></b>
12	Terrasse <i>terrace</i>	13,80 m <sup>2</sup>
13	Terrasse <i>terrace</i>	7,90 m <sup>2</sup>
14	Dachterrasse <i>rooftop terrace</i>	45,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b> <i>total area</i>		<b>208,20 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil <i>cellar compartment</i>		5,20 m <sup>2</sup>
Raumhöhe <i>ceiling height</i>		2,52 m

Untere Viaduktgasse

14  
11

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 4. Quartal 2025.  
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