

**Stilvolle Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in Wien  
1030**



**Objektnummer: 75528**

**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:	128,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 0,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 22,20
Kaufpreis:	1.695.000,00 €
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 27

4. Obergeschoß 4<sup>th</sup> floor  
4 Zimmer 4 rooms

1	Wohnküche <i>live-in kitchen</i>	57,00 m <sup>2</sup>
2	Schlafzimmer <i>bedroom</i>	15,80 m <sup>2</sup>
3	Zimmer <i>room</i>	15,40 m <sup>2</sup>
4	Zimmer <i>room</i>	15,20 m <sup>2</sup>
5	Vorraum <i>lobby</i>	7,10 m <sup>2</sup>
6	Bad <i>bathroom</i>	7,60 m <sup>2</sup>
7	Bad <i>bathroom</i>	6,40 m <sup>2</sup>
8	WC <i>toilet</i>	1,50 m <sup>2</sup>
9	Ablerraum <i>storage room</i>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>WOHNNUTZFLÄCHE</b> <i>living area</i>		<b>128,10 m<sup>2</sup></b>
10	Balkon <i>balcony</i>	19,90 m <sup>2</sup>
11	Terrasse <i>terrace</i>	9,10 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b> <i>total area</i>		<b>157,10 m<sup>2</sup></b>
Kellerer Teil <i>cellar compartment</i>		3,80 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% unberücksichtigt bleiben. Die dargestellten Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Räumlichkeiten können in Bad/WC/Ablerraum auf Grund von technischen Einbauten variieren. **Hinweis:** Der Käufer akzeptiert alle Kulturenverluste, die durch technisch notwendige Leitungsführungen entstehen.

Die Käufer akzeptieren die vorliegenden Grundrisszeichnungen, ohne auf die technischen Leitungsführungen zu verzichten. Der Kaufpreis ist unabhängig von den technischen Leitungsführungen. Note: The buyer accepts all cultural losses that arise due to technically necessary conduits.

Stand März 2022

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

— It's my life. It's my style. It's CROWND



# 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