

1130 Wien | Haus | Objektnummer: 530

THE UNIQUE HILL SIDE RESIDENCES



T +43 1 382 0024

F +43 1 382 0024 - 11

E office@barleys.at

W barleys.at



Ihr Ansprechpartner **Baris Basaran**+43 1 382 00 24
+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at barleys.at



THE UNIQUE HILL SIDE RESIDENCES





Lage Lainzer Tiergarten

Beschreibung

Exklusive Reihenhäuser in Hietzing – Wohnen mit Weitblick Inmitten der grünen Idylle Hietzings, mit unverbaubarem Blick über die Dächer Wiens, entsteht ein Wohngefühl der besonderen Art. Die ruhige Lage bietet nicht nur Erholung vom städtischen Alltag, sondern auch höchste Lebensqualität.

Durchdachte Grundrisse treffen hier auf zeitlose Architektur und anspruchsvolles Design. Jedes Detail wurde mit Blick auf Komfort und Ästhetik gestaltet – so ergibt sich ein harmonisches Wohnkonzept, das Funktionalität und Stil in Einklang bringt.

Raumaufteilung:

Wohnebene: Wohnküche und Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und Garten, sowie charmanter Patio-Garten, Technikraum, WC, Abstellraum

Erdgeschoss: Eingang Garten, Vorraum, Schlafzimmer, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Bad mit WC

Obergeschoss: Hauptschlafzimmer und Bad mit WC

Dachgeschoss: Panoramaterrasse mit Begrünung und Weitblick

Dieses Reihenhaus wird **belagsfertig verkauft** und kann **optional um € 1.400.000,00 schlüsselfertig** mit einer **Einbauküche vom Tischler** erworben werden.

Ausstattung:

- Hauseingangstüren mit Einbruchschutz WK3
- Holz-Alufenster und Fenstertüren, Schiebeelemente mit 3-Scheibenisolierverglasung





- Sonnen- und Insektenschutz bei allen Fenstern und Fenstertüren werden elektrisch bedienbare senkrechte textile Sonnenschutzbehänge mit integriertem Insektenschutz vorgesehen. Alle Elemente sind komfortabel zusätzlich über Smart-Home-Ausstattung bedienbar.
- In den Nassräumen großformatiges Feinsteinzeug
- Hochwertiges Scheucher-Naturholzparkett aus heimischer Produktion, Eiche natur geölt, vollflächig verkleht
- WC und Bad mit hochwertiger Ausstattung. Sanitärelemente Villeroy Boch, Unterputzarmaturen von Hans Grohe
- Grohe, bodenebene Duschen mit Glastrennwänden.
- Dachterrassen mit Vorbereitung für individuelle Kundenwünsche wie Dusche Whirlpool, Outdoor-Küche. Großformatige Feinsteinzeugbeläge für eine pflegeleichte und stilvolle Gestaltung.
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Viessmann)
- Smart-Home-System komfortable Steuerung von Licht, Heizung und Sonnenschutz über mobile Geräte möglich. Ausstattungssystem durchgehend Fabrikat Gira.
- Küchen sofern noch nicht eingerichtet, sind sämtliche Anschlüsse für Spülbecken, Geschirrspüler, Warm und Kaltwasser sowie Abwasser vorgesehen. Für jeden Bedarf individuell anpassbar mit Kochinsel, Weinkühler, freistehende Side-by-Side-Kühlschränke etc.
- Im Wohngeschoß ist ein offener Kamin vorhanden.
- Zwecks Kühlung ist eine Baukernaktivierung der Decke eingebaut.
- Videosprechanlage, Fahrradabstellbereich mit Pergolaüberdachung und Photovoltaikanlage, automatisch öffenbares Einfahrtstor zu den PKW-Stellplätzen.

Jedes Haus verfügt über eine Erdwärmesonde und Aufbereitung über eine Wärmepumpe (Viessmann) im Technikraum, welche die Fußbodenheizung und die Warmwasserversorgung inklusive Zirkulationsleitung ständig bereitstellt.

Für jedes Haus ist eine eigene Photovoltaik vorgesehen sowie eine Sammelanlage im zur Versorgung der allgemeinen Teile. Der Zusatz von Ladestationen an den Parkplätzen ist gesondert möglich.

Dieses Projekt bietet den Käufern die Möglichkeit Ihre Räume individuell auszugestalten. Ob Küchendesign, Möblierung des ganzen Hauses (Tischlerarbeit), Vorbereitung für Lichtgestaltungen, individuelle Bepflanzungen und Gestaltungen sind möglich.

Lage & Infrastruktur:

Idyllische Lage mit Naherholung direkt vor der Haustür - Nur wenige Schritte entfernt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, liegt das Erholungsgebiet Hörndlwald – ein perfekter Ort für Spaziergänge und Momente der Ruhe. In nur 15 Gehminuten erreicht man das St. Veiter Tor oder das Lainzer Tor, zwei beliebte Zugänge zum Lainzer Tiergarten, einem der schönsten Naherholungsgebiete Wiens.

Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der traditionsreiche Ober St. Veiter Tennisclub befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen in der Umgebung eine Spar-Filiale, eine Trafik sowie eine Apotheke zur Verfügung. Auch die renommierte Klinik Hietzing (ehemals Spital Lainz) ist schnell und fußläufig erreichbar – ein Pluspunkt in Sachen medizinischer Versorgung.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran tel: +43 699 1522 4635





Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

T +43 1 382 0024

F +43 1 382 0024 - 11

E office@barleys.at

W barleys.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche: ca. 131,01 m² Gartenfläche: ca. 211,76 m²

Terrassenfläche: ca. 96,3 m²

Zimmer: 4 Bäder: 2 3 WCs:

Abstellräume: 1 2 Gärten: Terrassen: 3

Stellplätze:

Nutzungsart: Wohnen Schlüsselfertig: Ja

Belagsfertig:

Beziehbar: nach Vereinbarung

Heizung: Fußbodenheizung, Kamin

Lagebewertung: sehr gut

Lärmpegel: absolute Ruhelage

Bauart: Neubau Zustand: Erstbezug Baujahr: 2025

Energieausweis

Gültig bis: 16.09.2035 HWB: 43,1 kWh/m²a

fGEE: A 0,73

Ausstattung

Bauweise: Stahlbeton, Ziegel

Dachform: Flachdach

Boden: Fliesen, Parkett

Befeuerung:

Belüftung: Kühlung, kontrollierte

Wohnraumlüftung

Erdwärme

Ausblick: Fernblick, Grünblick

Außenliegender Fenster:

> Sonnenschutz, Doppel-/ Mehrfachverglasung

Elektrik:

E-Ladestation für KFZ,

Photovoltaik Anlage, Smart

Home System

Gäste-WC WCs:

Bad: Badewanne, Dusche

Küche: Wohnküche / offene Küche

Stellplatzart: Parkplatz

Abstellraum Extras:

Preisinformationen

Grundbucheintragungsgebühr: Kaufpreis: 1.250.000,00€ 1,1 %

> Grunderwerbsteuer: 3.5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos













UID ATU 74437246 · FN: 513150H

ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG































Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

| 1.000 m 1.000 m |
|--------------------|
| 1.000 m |
| 1.000 m |
| |
| 1.000 m |
| 1.500 m |
| 4.500 m |
| |
| 500 m |
| 1.000 m |
| 2.500 m |
| 2.000 m |
| 5.000 m |
| |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen

| Schule | 1.500 m |
|---------------|---------|
| Kindergarten | 1.500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 5.500 m |
| Sonstige | |
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank | 1.500 m |
| Post | 2.000 m |
| Polizei | 2.000 m |

























Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBI. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

T +43 1 382 0024

F +43 1 382 0024 - 11

E office@barleys.at

W barleys.at