

1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 724

# Erstbezug - Design-Domizil mit Dachterrasse und Garten in Hietzinger Grünlage



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2/308-312  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAATWWXXX

## Erstbezug - Design-Domizil mit Dachterrasse und Garten in Hietzinger Grünlage



### Lage

Roter Berg/ Lainzer Tiergarten

### Beschreibung

**Exklusives Domizil 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

**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

**Die Wohnung verfügt bereits über eine hochwertige maßgefertigte Einbauküche vom Tischler mit Geräten sowie über stilvolle, ebenfalls vom Tischler angefertigte Einbaumöbel.**

### Ausstattung:



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Trattnerhof 2/308-312  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAATWWXXX

- 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 verklebt
- 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 öffnbares Einfahrtstor zu den PKW-Stellplätzen.

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

Für jede Wohnung 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 der ganzen Wohnung (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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 115,48 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 64,21 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 37,49 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 4,42 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Zimmer:	4		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Terrassen:	2	Bauart:	Neubau
Balkone:	1	Zustand:	Erstbezug
Stellplätze:	1	Baujahr:	2025
		Energieausweis	
		Gültig bis:	17.09.2035
		HWB:	<b>B</b> 34,2 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A+</b> 0,62

## Ausstattung

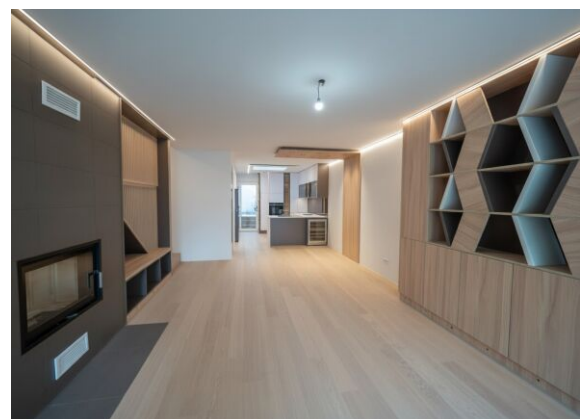
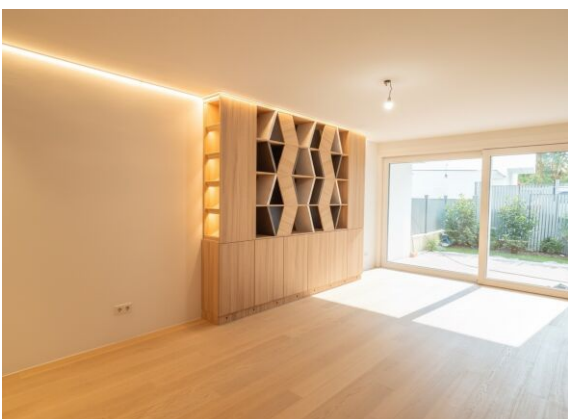
Bauweise:	Stahlbeton, Ziegel	Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Photovoltaik Anlage, Smart Home System
Dachform:	Flachdach		
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Befeurung:	Erdwärme	Bad:	Badewanne, Dusche
Belüftung:	Kühlung, kontrollierte Wohnraumlüftung	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Stellplatzart:	Parkplatz
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Abstellraum

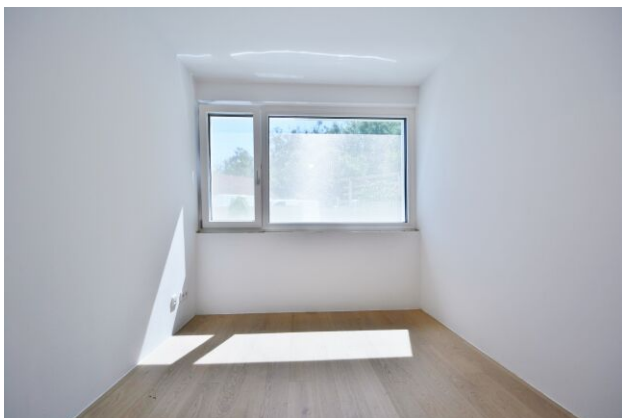
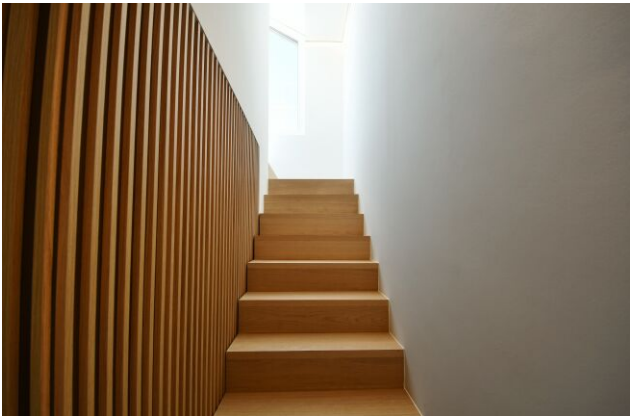
## Preisinformationen

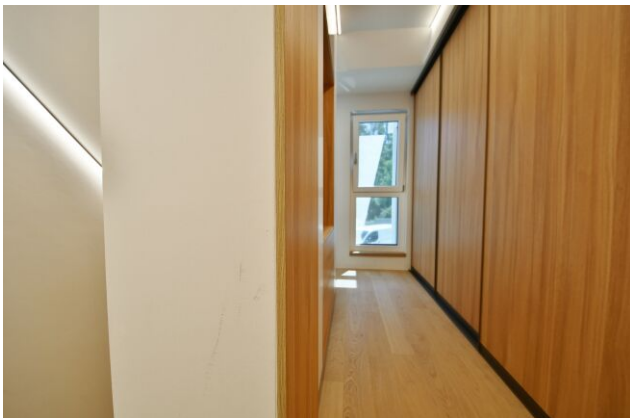
Kaufpreis:	1.050.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



## Weitere Fotos

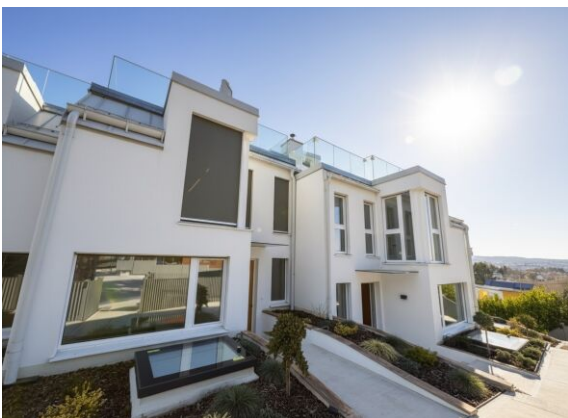








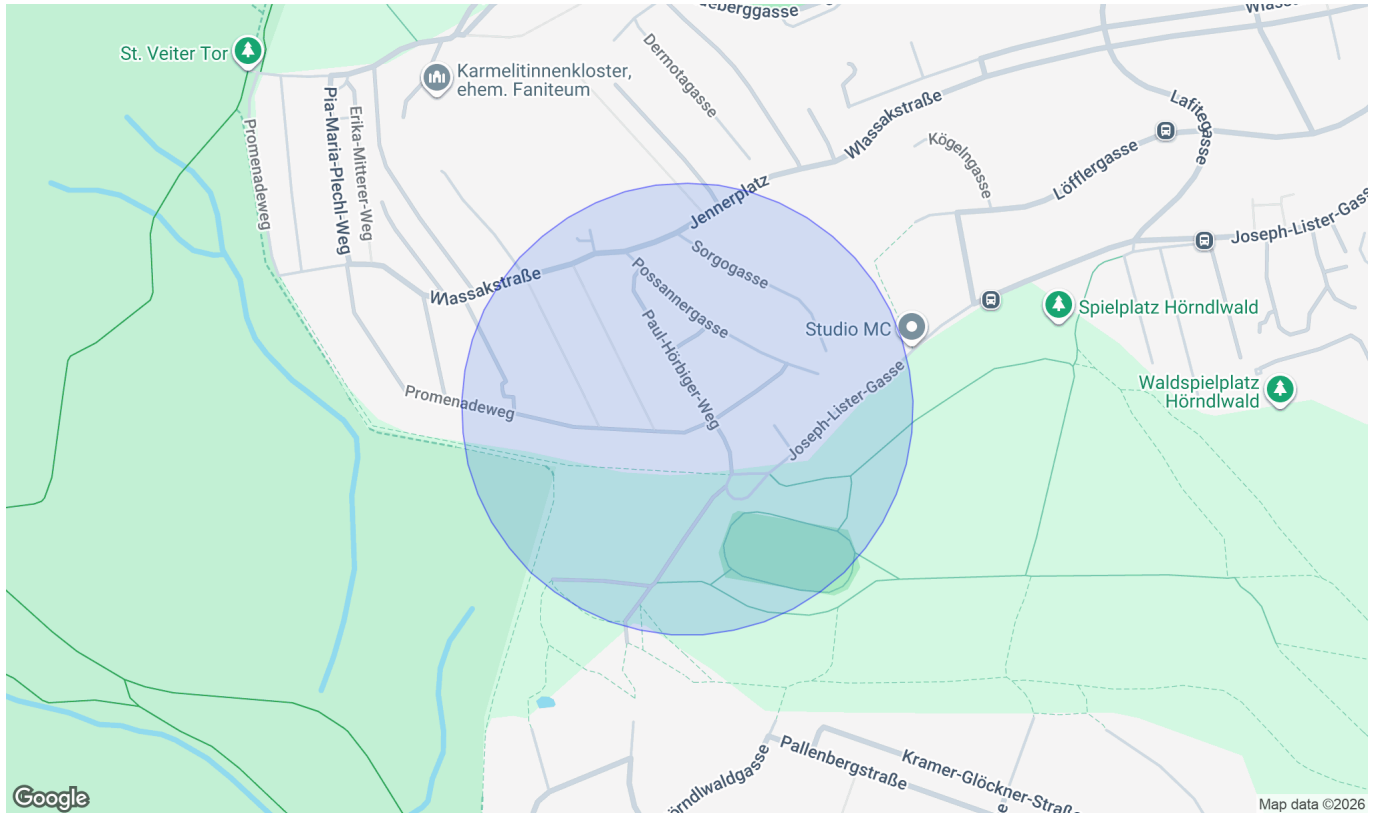






# Lage

1130 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	4.500 m

### Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	5.000 m

### 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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Plan



# Plan



Plan



# Plan



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, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

