

## **Grandiose Familienwohnung mit Traumgarten**



**Objektnummer: 21041**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Granichstaedtengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	107,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	248,23 m <sup>2</sup>
Keller:	4,91 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	910.000,00 €
Provisionsangabe:	

32.760,00 € inkl. 20% USt.

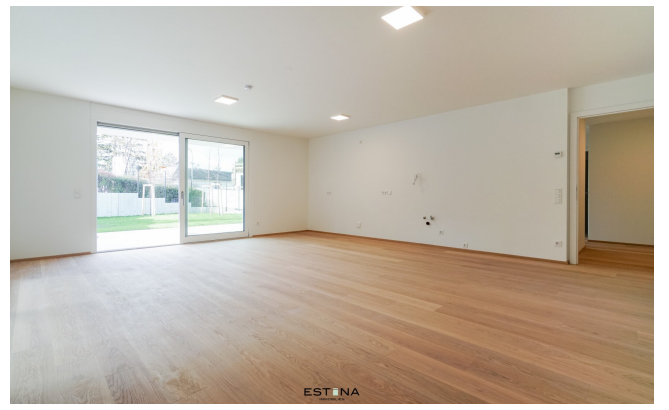
## Ihr Ansprechpartner



**Benedikt Wawra**

ESTINA Immobilien GmbH  
Heinrichsgasse 4/12  
1010 Wien











ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA

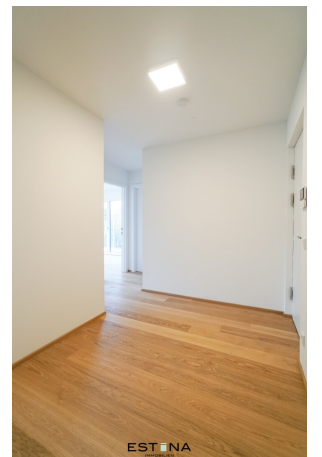


ESTINA







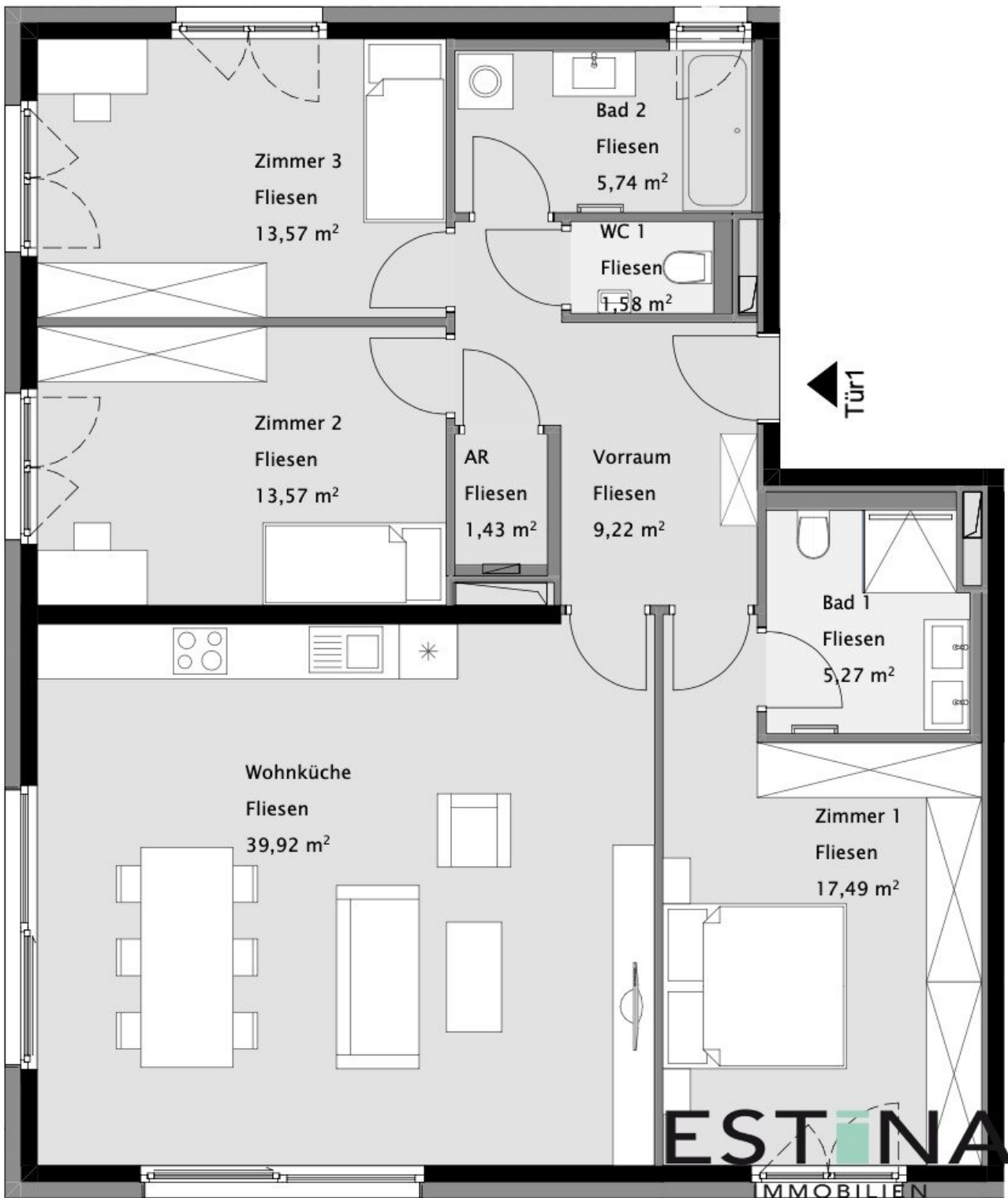








ESTINA  
IMMOBILIEN





Granichstaedtergasse 73A  
1130 Wien

Tür 1  
Erdgeschoss

Wohnfläche: 107,79 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 56,87 m<sup>2</sup>  
Garten: 248,23 m<sup>2</sup>  
Keller: 4,91 m<sup>2</sup>



0 5m  
Tür 1 Maßstab 1:100



0 10m  
GR Erdgeschoss Maßstab 1:200

Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten. Änderungen der Nutzfläche und Freiflächen bis zu +/-3% sind zulässig. Alle Maße sind in Zentimeter. Türknoten sind Durchgangsknoten. Höhenangaben beziehen sich auf FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaummaßen. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Datum: 26.07.2022

ARCHITEKTEN

aha HAWLIK GERGINSKI epc  
ARCHITEKTEN ZT GMBH

BAUTRÄGER

AUDA  
PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

EXKLUSIVVERTRIEB

ESTINA  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

In herrlicher **Grünlage** des **13. Bezirks**, in unmittelbarer Nachbarschaft **zum Lainzer Tiergarten** und dennoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, gelangen **im Projekt Wienblick insgesamt 10 Wohnungen** zum Verkauf.

Die **2- bis 5-Zimmer-Wohnungen des Neubaus** weisen **durchdachte und effiziente Grundrisse** auf. Das Gebäude überzeugt mit seiner **ökologischen Bauart**, den **großzügigen Freiflächen** zu den einzelnen Tops und der **modernen Ausstattung**. Bereits ab den unteren Geschoßen öffnet sich ein **wundervoller Weitblick ins Grüne** und **Richtung Stadt**. Zusätzlich steht den glücklichen neuen Bewohnern eine **Tiefgarage**, großzügige **Kellerabteile** und ein **Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Das Projekt Wienblick befindet sich in **ruhiger Lage**, umgeben von **viel Grün** und der typischen **kleinteiligen Wohnbebauung Hietzings**. Die unmittelbare Umgebung bietet üppige **Natur**, vielfältige **Freizeitgestaltung- und Erholungsmöglichkeiten**, einladende **Gastronomiebetriebe** sowie **Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf** in Gehweite.

Die **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** ist mit den **fußläufig erreichbaren Buslinien 56 A+B** oder der in der **Speisinger Straße** verkehrenden **Straßenbahnlinie 60** Richtung **U4 Hietzing** oder **Rodaun** sowie dem **Bahnhof Wien-Speising** bestens gewährleistet.

Innerhalb Wiens genießt **Hietzing** mit seinen weitläufigen Grünflächen, traditionellen Villenvierteln und dem weit über die Landesgrenzen bekannten **Tiergarten Schönbrunn** einen **ausgezeichneten Ruf**. Seine Bewohner schätzen ebenso die überschaubare Siedlungsstruktur, das herrliche Grün der Gärten, Parks und des Wienerwaldes sowie die gute Anbindung an die Innenstadt. Das **besondere Wohngefühl der Vorstadt** macht Hietzing zu einer der beliebtesten und gefragtesten **Wohngegenden Wiens** für Jung und Alt und **besonders für Familien**.

Diese Wohnung **im Erdgeschoss** bietet **ein gemütliches Zuhause auf höchstem Niveau** und verfügt über einen **gut durchdachten und offenen Grundriss**, der sich wie folgt unterteilt:

- geräumiges **Vorzimmer**
- großzügige, sonnendurchflutete **Wohnküche** mit **Ausgang auf die umliegenden Terrassen und in den Garten**
- großes **Schlafzimmer** mit ausreichend **Platz für Schrankverbauten**
- **Bad en suite** mit Dusche, Waschtisch und WC



- **Badezimmer mit Fenster**, ausgestattet mit Wanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

- **Abstellraum**

- **Toilette** mit Handwaschbecken

- **2 weitere Zimmer**

[360° Besichtigung](#)

Ergänzt wird das Angebot mit einem zugehörigen **Kellerabteil**, einem **Fahrradabstellraum** und einer **Tiefgarage mit optional erwerbbaarem Stellplatz**.

#### **Ausstattung:**

- schöne **Eichenparkettböden**

- **Fußbodenheizung**

- **großflächige Schiebetüren** im Wohnbereich

- **außenliegende Beschattung** (Rolläden)

- die Wohnung ist **unmöbliert**

#### **Infrastruktur:**

Dieser mit **hochwertigen Materialien** und in **ansprechender Architektur** ausgeführte **Dachbodenausbau** ist eingebettet im schönen **Hietzing am Fuße des Lainzer Tiergartens**. Dieses Naherholungsgebiet ist ein weitläufiges und urtümliches Stück Wienerwald, reich an Pflanzen und Tieren, versorgt den Bezirk mit **herrlicher Frischluft** und ist als Naherholungsgebiet beliebt und geschätzt. Unweit der Granichstaedtergasse finden sich diverse Supermärkte, fußläufig erreichbare **Volksschulen** und bestens ausgestattete **Sport- und Spielplätze**. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Pfarrkirche **St. Hubertus** mit seinem **Kindergarten**, diverse **Arztpraxen** und das **Krankenhaus Hietzing** und das **Orthopädische Spital Speising** sind schnell zu erreichen.

#### **Kosten:**

Kaufpreis: € 910.000,-

Vermittlungshonorar: € 32.760,00 (inkl. 20% USt.)

Kaufpreis Stellplatz: € 33.000,-

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an  
Herrn **Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.