

**kurz vor Fertigstellung - exquisite Dachgeschosswohnung
mit Terrasse im noblen Ambiente des Hietzinger Cottage**



Objektnummer: 302

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









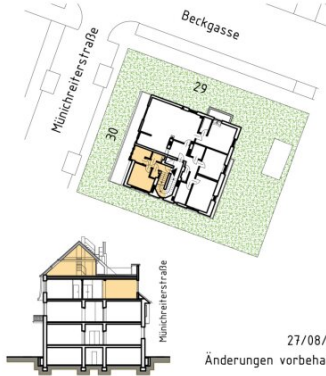
1130 Wien – Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 14,30m²+3,90m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



27/08/2024
Änderungen vorbehalten!

Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage 4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil



2.0bergeschoß

0 1 2 5 10m

- ① Vorraum 1,74m²
- ② Zimmer 9,13m²
- ③ DU 2,70m²
- ④ WC 1,51m²
- ⑤ Zimmer 15,34m²
- ⑥ Stiege ----

SUMME WNFL 30,41m²
(davon 6,05m² RH+1,50m)

Raumböhe = 3,00m

Raumböhe mit abg. Decke = 2,80m



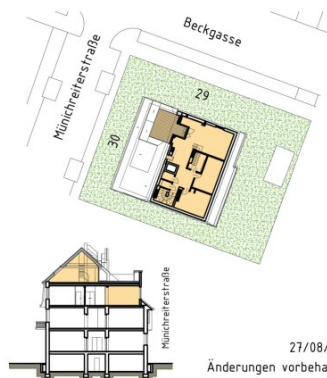
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowohnfläche 141,50m²

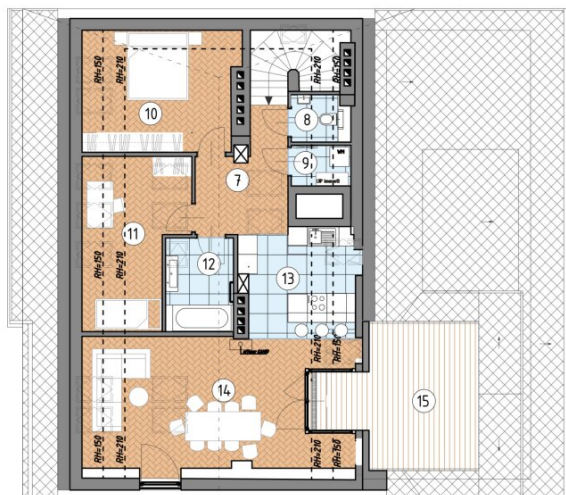
Terrasse 18,20m²

Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Flächenangaben sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig verändern.



27/08/2024
Änderungen vorbehalten!

Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage 4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil



7	Gang	8,92m ²
8	WC	2,10m ²
9	Abstellraum	3,45m ²
10	Zimmer	20,64m ²
11	Zimmer	19,49m ²
12	Bad	5,99m ²
13	Küche	17,85m ²
14	Wohnzimmer	32,65m ²
SUMME WNFL DG		111,09m ²
		(davon 25,38m ² RH+1,50m)
15	Terrasse	18,20m ²
		(davon 3,90m ² Dachnische)

Raumhöhe = max. 4,70m

Dachgeschoss

0 1 2 5 10m



Objektbeschreibung

Die spätgründerzeitliche Villa befindet sich in prominenter Lage, umgeben von viel Grün und imposanten, teils geschichtsträchtigen Hietzinger Cottage Villen.

In diesem noblen Ambiente entstehen im neuen Projekt Wohnvilla "Münichreiter"

3 Wohneinheiten in den Größen von ca. 130 bis 170 m²,

in schlüsselfertiger hochwertiger Ausstattung,

mit Freiflächen wie Balkon, Loggia und Dachterrasse.

Das Wohnprojekt sieht den Aus- u. Umbau der von Architekt Franz Zeller Junior zur Jahrhundertwende geplanten und errichteten Gründerzeitvilla vor. Die Villa punktet mit dem Reiz des Besonderen und besticht durch ihre elegante, einzigartige Architektur.

Es entstehen ästhetische Wohnräume und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren. Im Zuge des Bauvorhabens werden die Grundrisse im 1. OG und im 2. OG verändert auf je eine Wohneinheit mit bis zu 6 Zimmer pro Geschoss. Des weiteren wird das Dachgeschoss ausgebaut und es entsteht ein 4 Zimmer Penthouse mit Dachterrasse.

Die fantastischen Wohnungen – teilweise im Altbau – präsentieren sich mit großzügiger und durchdachter Raumaufteilung, die viel Gestaltungsmöglichkeit für die künftigen Bewohner zulässt.

Von der 4- bis zur 6-Zimmer-Eigentumswohnung ist jede Einheit für sich ein wahres Wohnjuwel, vorteilhaft geschnitten und in der Innenausstattung mit etlichen praktischen Details bedacht. Es entstehen Wohnungen mit viel Platz und perfekter Planung. Jede Wohnung sieht anders aus und ist somit einzigartig.

Eine heimelige Wohnatmosphäre steht im Vordergrund – sonnig, freundlich und mit privaten Außenflächen.

Im Untergeschoß befinden sich für jede der Wohneinheiten ein Kellereinlagerungsabteil sowie zusätzlich erwerbbarer natürlich belichteter und beheizter Raum für die Nutzung als Fitness/ Office Raum oder auch als Hobbyraum.

4 Zimmer Dachterrassenwohnung Top 4:

2. OG:

- Eingangsbereich
- Zimmer ca. 15 m²
- Zimmer ca. 9,1 m²
- Toilette
- Duschbad

DG:

- Wohnraum ca. 33 m² mit angeschlossener ca. 17 m² großer zum Wohnraum hin offener Küche
- 2 Zimmer in den Größen von ca. 20 + 19 m²
- Wannenbad, hochwertige Villeroy & Boch Ausstattung
- Toilette
- Abstellraum
- Terrasse ca. 18 m²

Diese hochklassige Dachterrassenwohnung bietet einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute mit dem Reiz des Besonderen inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Fertigstellung Frühjahr 2025.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap