

**JETZT PROVISIONSFREI! Hietzinger Cottage - exquisite  
Dachgeschosswohnung mit Terrasse im noblen Ambiente  
- soeben Fertiggestellt**



**Objektnummer: 453**

**Eine Immobilie von Immo Concept OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,50 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

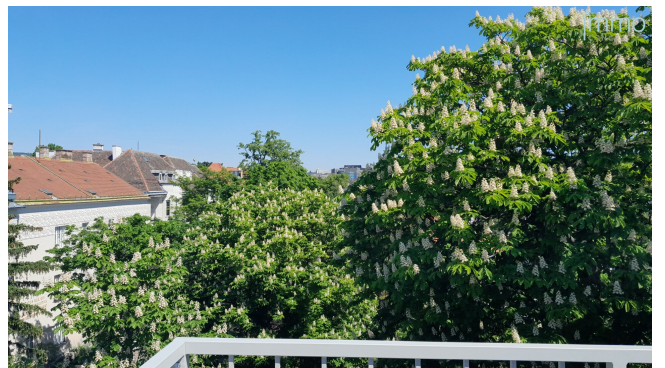


### Alfred Peter Bergmann

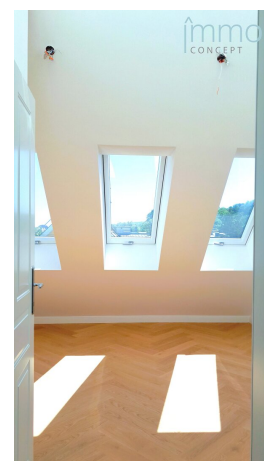
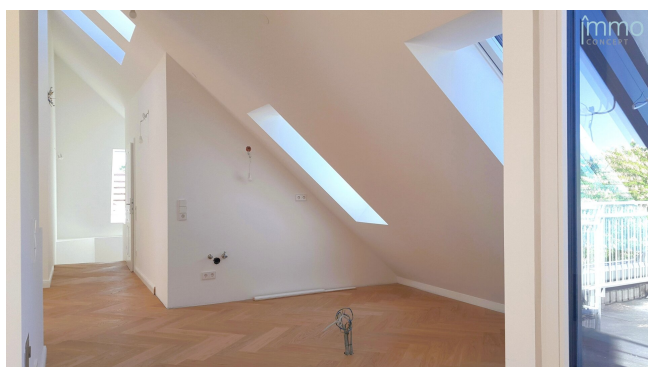
Immo Concept OG  
Jörgerstraße 20  
3163 Rohrbach an der Gölsen

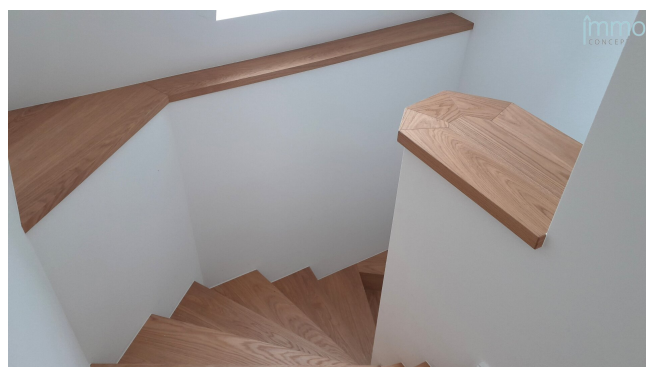
H +43 676 36 28 176

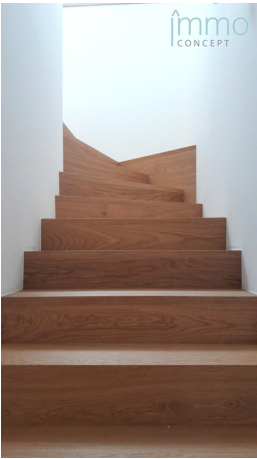
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













immo  
CONCEPT



immo  
CONCEPT



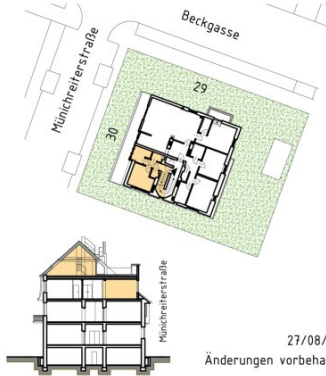
1130 Wien – Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m<sup>2</sup>

Terrasse 14,30m<sup>2</sup>+3,90m<sup>2</sup>

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 1,74m<sup>2</sup>
- ② Zimmer 9,13m<sup>2</sup>
- ③ DU 2,70m<sup>2</sup>
- ④ WC 1,51m<sup>2</sup>
- ⑤ Zimmer 15,34m<sup>2</sup>
- ⑥ Stiege ----

SUMME WNFL 30,41m<sup>2</sup>  
(davon 6,05m<sup>2</sup> RH+1,50m)

Raumhöhe = 3,00m

Raumhöhe mit abg. Decke = 2,80m





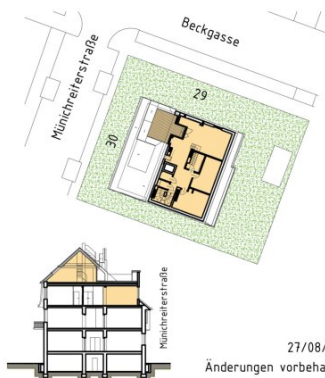
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowohnfläche 141,50m<sup>2</sup>

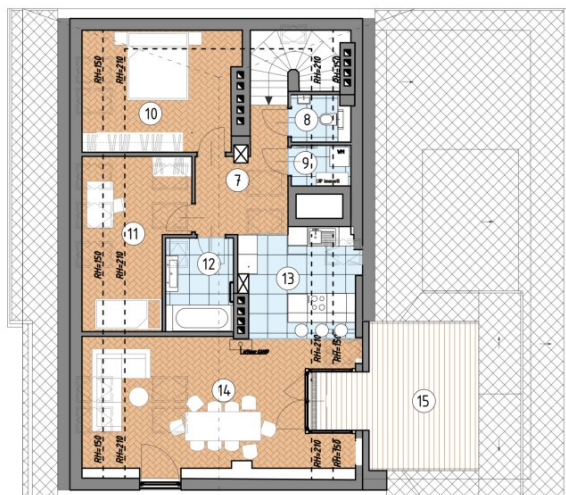
Terrasse 18,20m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
8	WC	2,10m <sup>2</sup>
9	Abstellraum	3,45m <sup>2</sup>
10	Zimmer	20,64m <sup>2</sup>
11	Zimmer	19,49m <sup>2</sup>
12	Bad	5,99m <sup>2</sup>
13	Küche	17,85m <sup>2</sup>
14	Wohnzimmer	32,65m <sup>2</sup>
SUMME WNFL DG		111,09m <sup>2</sup>
		(davon 25,38m <sup>2</sup> RH+1,50m)
15	Terrasse	18,20m <sup>2</sup>
		(davon 3,90m <sup>2</sup> 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 stehen in der Wohnvilla "Münichreiter"

2 Wohneinheiten zum Verkauf.

Schlüsselfertige Wohnflächen von ca. 140 bis 175 m²,

in exklusiv hochwertiger Ausstattung,

mit Freiflächen wie Balkon, Loggia und Dachterrasse

Die zur Jahrhundertwende von Architekt Franz Zeller Junior geplante und errichtete Gründerzeitvilla punktet mit dem Reiz des Besonderen und besticht durch ihre elegante, einzigartige Architektur.

Es entstanden ästhetische Wohnräume und langfristig nutzbare Lebensräume, die sich an den aktuellen Trends der Wohnwünsche orientieren. Im Zuge des Bauvorhabens wurden die Grundrisse im 1. OG und im 2. OG verändert auf je eine Wohneinheit mit bis zu 5 Zimmer pro Geschoss. Des weiteren wurde das Dachgeschoss ausgebaut und es entstand eine exquisite 4 Zimmer Dachmaisonette mit Dachterrasse.

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

Jede Einheit ist für sich ein wahres Wohnjuwel, vorteilhaft geschnitten und in der Innenausstattung mit etlichen praktischen Details bedacht. Es entstanden 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 geräumiger Kellerraum, teils mit Tageslicht. Noch ausbaubar für Fitness/ Office Raum oder auch als Hobbyraum.

### **4 Zimmer Dachterrassen Maisonette Top 4:**

#### **2. OG:**

- Eingangsbereich
- Zimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 9,1 m<sup>2</sup>
- Toilette
- Duschbad

**DG:**

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

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

Fertigstellung soeben!

**Besichtigungen sind bereits möglich!**

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

Ihr Alfred Bergmann

IMMO CONCEPT OG

0676 362 81 76

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