

**Erstbezug: Garten - Maisonette - Wohnung mit Terrasse  
und Garten - Naturnahes Wohnen in Wien Hietzing –  
Exklusives Leben nahe dem Roten Berg!**



**Objektnummer: 3922**

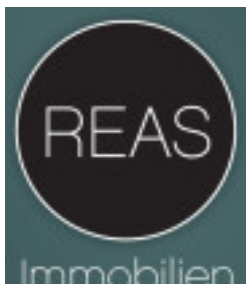
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 103,78 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 204,64 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 3                                |
| WC:                           | 3                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Garten:                       | 157,49 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 100,86 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 1.290.000,00 €                   |
| Provisionsangabe:             |                                  |

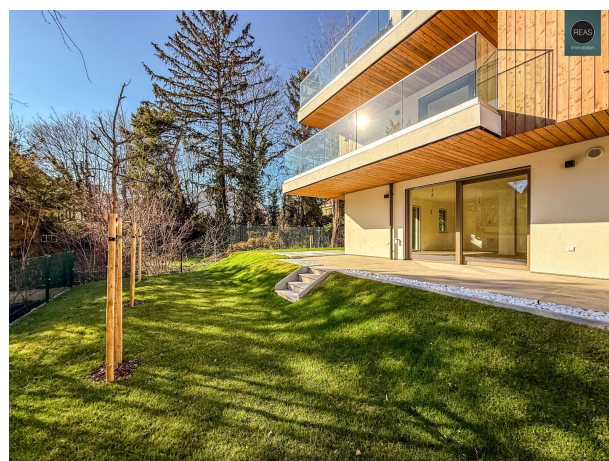
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



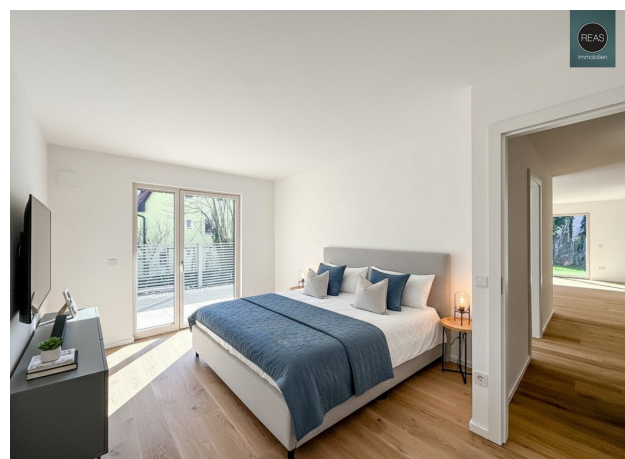
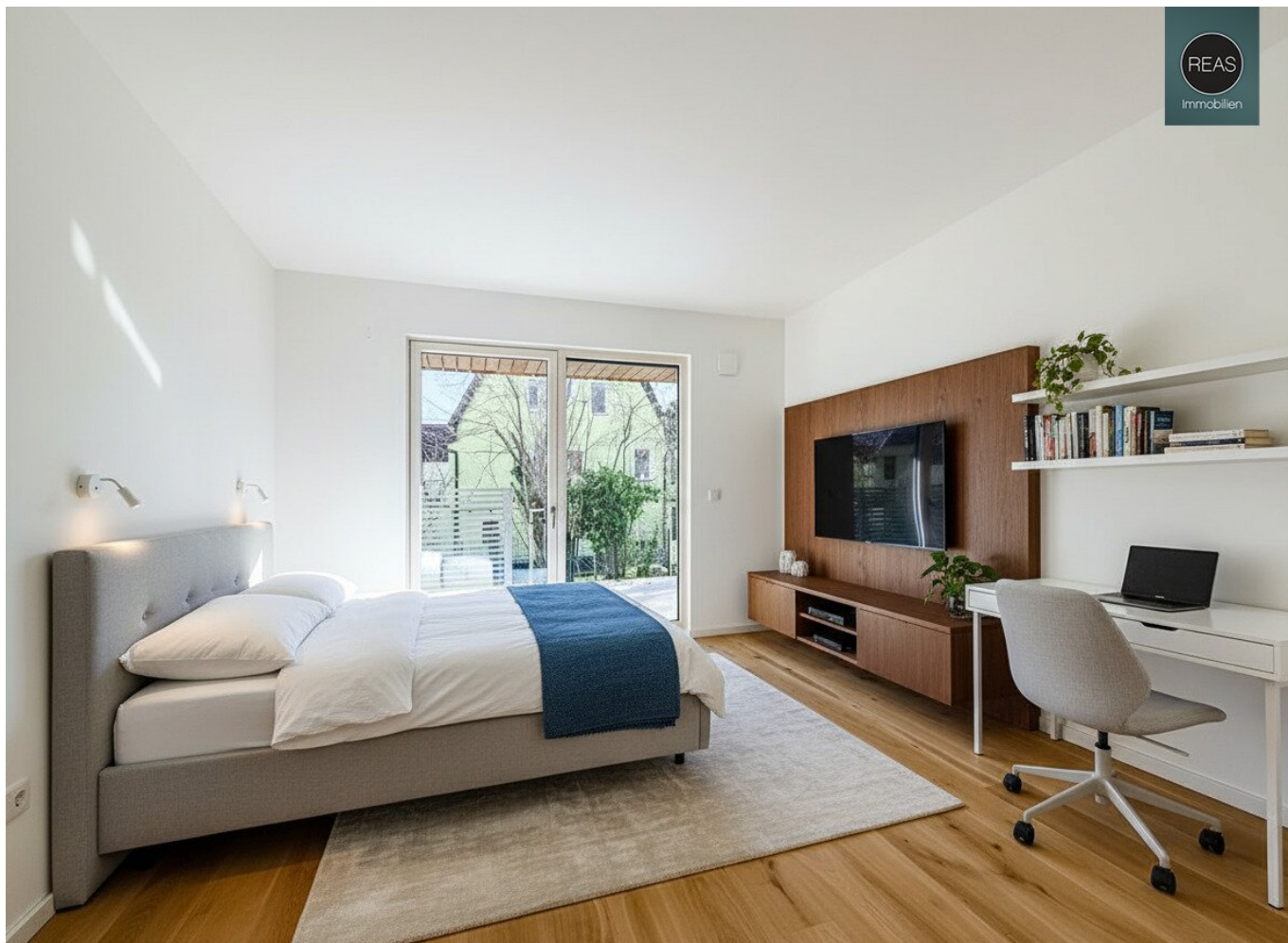
**REAS Immobilien**

REAS Realitäten Asmus GmbH





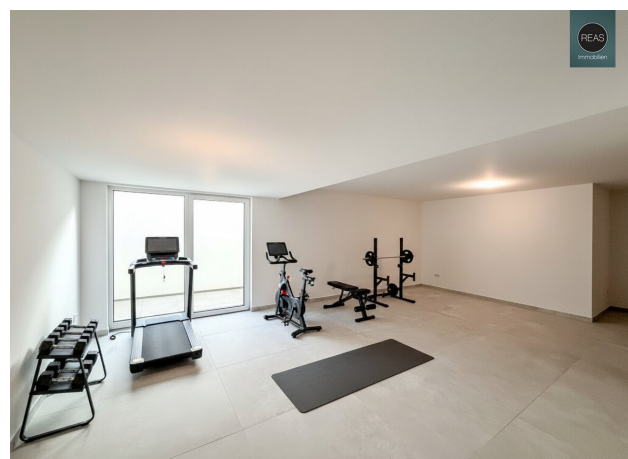
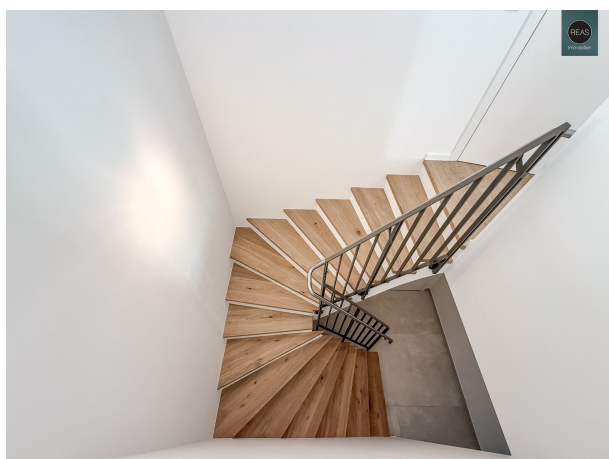






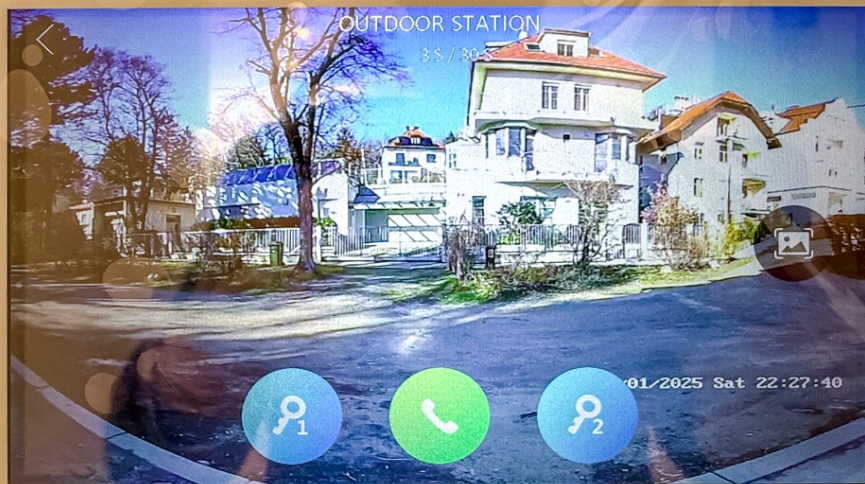












HIKVISION











# EG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



PKW  
STELLPLATZ

GARAGE

STIEGE

LIFT

Bad  
3,37 m<sup>2</sup>

Zimmer  
14,92 m<sup>2</sup>

Vorraum  
3,90 m<sup>2</sup>

Bad  
7,25 m<sup>2</sup>

WC  
1,42 m<sup>2</sup>

Flur  
3,07 m<sup>2</sup>

Garten

Wohnküche  
43,27 m<sup>2</sup>

Zimmer  
12,77 m<sup>2</sup>

Zimmer  
13,81 m<sup>2</sup>

Garten

Terrasse  
31,67 m<sup>2</sup>

Garten  
157,49 m<sup>2</sup>

PKW  
STELLPLATZ

PKW  
STELLPLATZ

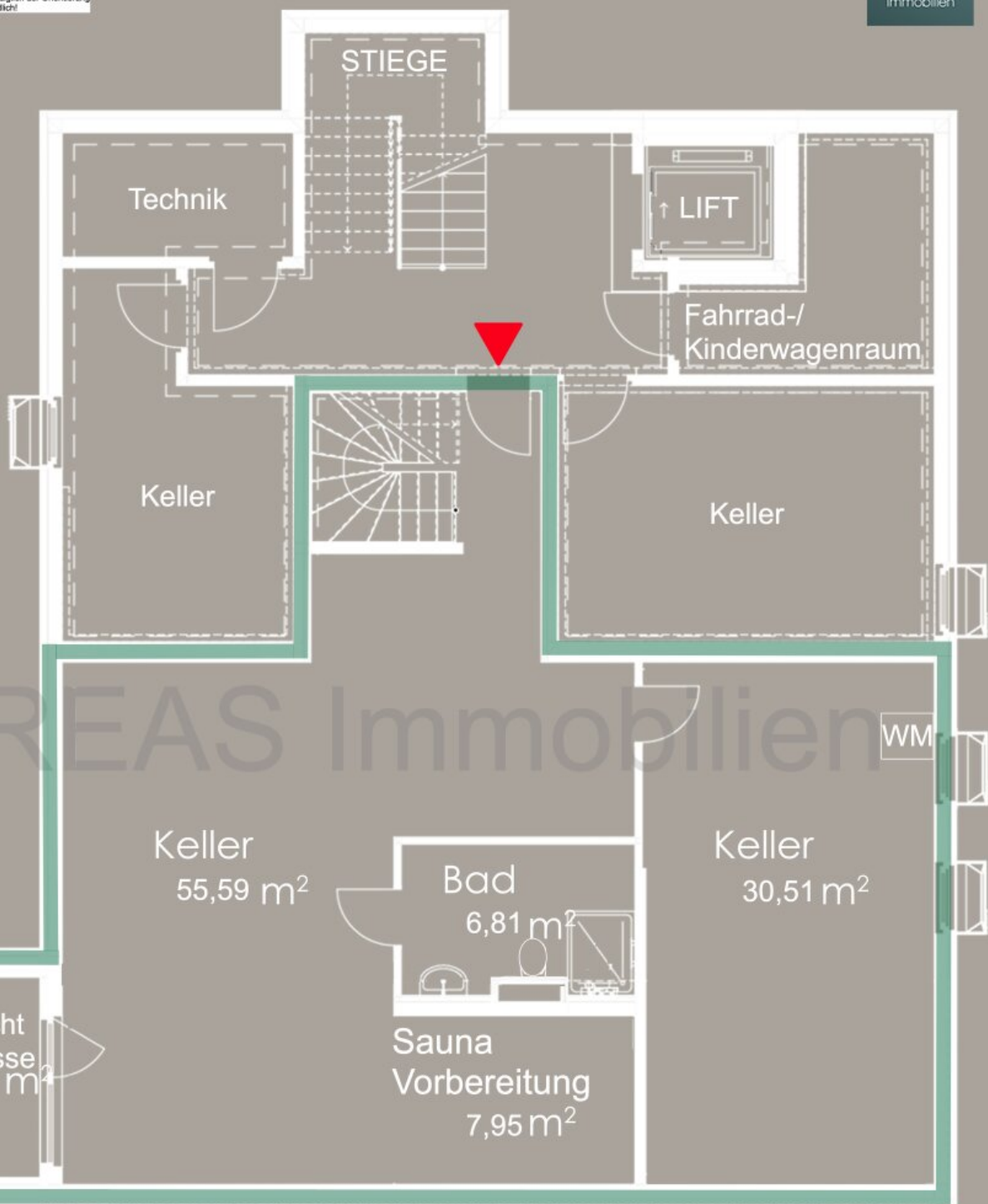
REAS Immobilien

# KG

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung  
und ist nicht verbindlich!

REAS  
Immobilien



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Garten - Maisonette Wohnung mit Terrasse und Garten als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!**

### **Raumaufteilung im Erdgeschoss:**

- 1 Eingangsbereich/Vorraum/Gang/Flur mit Platz für eine Garderobe
- 1 Stiege
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Zimmer/Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite sowie einem direkten Zugang in den Garten
- 1 Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken sowie einem Fenster
- 2 Zimmer/Schlafzimmer mit direkten Zugängen zur Terrasse und zum Garten
- 1 Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster
- 1 Wohn-Esszimmer samt Küchenanschluss sowie mit großen Verglasungen inkl. Schiebetüre sowie Zugang zur Terrasse und zum Garten
- 1 Terrasse
- 1 Garten

### **Raumaufteilung im Untergeschoss:**

- 1 Stiege samt Eingangsbereich sowie zusätzlicher Zugangstüre vom Keller
- 1 Zimmer/Keller-Mehrzweckraum samt Vorbereitung zur Installation einer Sauna sowie einem Zugang zur Lichtschacht-Terrasse
- 1 Lichtschacht-Terrasse
- 1 Badezimmer mit WC, Dusche, Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Zimmer/Keller-Mehrzweckraum samt Waschmaschinenanschluss und Fenstern

**PKW - Stellplätze** am Grundstück. Konditionen noch zu besprechen.

### **Naturnahes Wohnen in Wien Hietzing – Exklusives Leben nahe dem Roten Berg!**

Dieses komplett neu errichtete Wohnhaus bietet luxuriöses Wohnen in einer der begehrtesten und schönsten Lagen Wiens. Drei exklusive Luxuswohnungen vereinen höchsten Komfort, elegante Architektur und ein einzigartiges Wohnambiente. Erleben Sie exklusives Wohnen inmitten einer grünen Oase mit direkter Nähe zum wunderschönen Erholungsgebiet des Roten Berges.

### **Projekt**

In Hietzinger Bestlage entstand ein moderner Neubau mit drei luxuriösen Eigentumswohnungen. Jede Wohnung besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine herausragende Architektur. Die Wohnungen bieten hochwertigen Komfort, großzügige Freiflächen mit Blick ins Grüne und sind mit modernster Technik sowie hochwertigen Materialien ausgestattet.

### **Lage**

Die Lage in Wien Hietzing kombiniert ruhige, naturnahe Umgebung mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Der **Rote Berg**, nur wenige Schritte entfernt, bietet ein beliebtes Erholungsgebiet mit weitläufigen Wäldern und Wiesen – ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Zudem profitieren die Bewohner im Bezirk von der Nähe zum Schloss Schönbrunn sowie dem Lainzer Tiergarten. Fußläufig sind diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie gute Busverbindungen zu erreichen.

Diese exklusive Lage macht das Projekt zu einem idealen Standort für gehobenes Wohnen in Wien, das urbanen Luxus mit der Nähe zur Natur vereint.

### Ausstattung der Eigentumswohnungen

Die 3 exklusiven Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Grünruhelage, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung aus. Für maximalen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen:

- **Beheizung** mit **Luft-Wasser-Wärmepumpe** je Wohnung, Abgabe über **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen für behagliche Wärme ohne sichtbare Heizkörper.
- **Kühlung** über **Deckenkühlung** und **zusätzlich Klima-Geräte** in der **Dachgeschoss-Wohnung**
- **Personenlift** mit **Wohnungsfahrt**. Mit dem Aufzug direkt in die jeweilige Wohnung.
- **Hochwertige Fliesen/Feinsteinzeug** in den Bädern und Nassbereichen, die für Langlebigkeit und Eleganz stehen.
- **Hochwertige Echtholz-Parkettböden** für eine warme, stilvolle Optik in allen Wohnbereichen.
- **Sanitärausstattung** von renommierten Marken wie **Duravit**, **Hansgrohe** oder **TECE**, die modernes Design und höchste Funktionalität vereint.
- **WK3 - Sicherheits-Eingangstüren** von **Kunex**, die für maximalen Einbruchschutz sorgen.
- **Hochwertige Innentüren** von **Kunex**, die für ein modernes, minimalistisches Erscheinungsbild und eine perfekte Integration in die Raumgestaltung sorgen.
- **3-Fach verglaste Thermo-Fenster** (Holz-Alu) von **Josko**, die exzellente Wärmedämmung bieten, ausgestattet mit **elektrischen Außenbeschattungen** für mehr Komfort und Sonnenschutz und zusätzlich **VELUX Dachflächenfenster** mit

## **elektrischen Außenbeschattungen in der Dachgeschoss-Wohnung**

- **SMART HOME** Ausstattung in allen Wohnungen für eine intelligente Steuerung der Wohnungen (Heizung, Kühlung, Beschattung, Beleuchtung, APP Steuerungen, etc.)
- **Video-Gegensprechanlage** von **LOXONE**
- **Programmierbare Schalter** von **GIRA**
- **Großzügige Freiflächen** in Form von Balkonen und/oder Terrassen
- **1 PKW Garage** im Haus sowie **3 PKW Freistellplätze** am Grundstück
- **Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum** im Keller
- **Keller/Abstellräume** für jede Wohneinheit

Mit dieser Ausstattung erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche an Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.  
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

**Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap