

WESTSEITIGE GARTENWOHNUNG | PROVISIONSFREI



Außensicht Gebäude

Objektnummer: 1609/46498

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	315,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.399.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000
H +43 699 151 151 01

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





PROJEKT:
Josef-Kyrle-Gasse 4-6, 1130 Wien

ÜBERSICHTSPLAN

N

TÜR 1
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE : 135,13 m²

TERRASSE EG : 34,17m²

EIGENGARTEN EG : 315,30 m²

Im Kellergeschoss stehen insgesamt
8 Stellplätze zur Verfügung

PLANMERKE:

Änderungen an der geplanten Wohnraumsanlage bzw. Wohneinheit, sofern dem Kunden zumutbar, beschränken sich auf die geringfügig und leicht zu bewerkstelligenden und allfällige Nutzungen oder Verfügungsrechte des Kunden nicht unbillig beeinträchtigen. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus technischen, rechtlichen, behördlichen oder wirtschaftlichen Gründen ergeben.

Alle Maße sind in Zentimeter. Türhöhen sind durchgehende, Fensterhöhen sind durchgehende. Höhenangaben beziehen sich auf die FFDG, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Raummaßen. Bauzeichner-Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.

Naturmaße sind erforderlich!

Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung sind gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Datum

14.06.2024

Datum	14.06.2024
-------	------------



Objektbeschreibung

WESTSEITIGE GARTENWOHNUNG! PROVISIONSFREI!

Beschreibung

In einer ruhigen und charmanten Wohngegend, nahe dem Krankenhaus Hietzing, entsteht ein modernes Wohnhaus, das Wiener Eleganz mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet. In der Josef-Kyrle-Gasse 4 warten acht exklusive Eigentumswohnungen auf ihre neuen Bewohner. Sie überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und helle, sonnige Räume.

Schon beim Eintreten begrüßt Sie ein großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume übersichtlich und funktional erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und zum privaten Garten – perfekt zum Entspannen, Genießen oder für gemeinsame Stunden im Freien. Die moderne, offene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und kann nach individuellen Wünschen gestaltet werden.

Die Schlafzimmer liegen ruhig und bieten Rückzugsorte zum Wohlfühlen. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer (en suite). Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich entsteht ein Gefühl von Privatsphäre und Ruhe.

Zwei elegant ausgestattete Badezimmer – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – sowie ein separates WC ergänzen das harmonische Raumkonzept. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte.

Die großzügige Terrasse führt in den sonnigen Garten mit Süd-/West-Ausrichtung. Hier

genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden – ein Stück Natur mitten in Wien.

Ausstattung

- Zentralheizungsanlage mit Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- Hochwertige Allu-Kunststofffenster
- Smart Home System
- Vollklimatisierte Räume
- Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Exklusive Sanitärausstattung von Laufen PRO S und Hans Grohe Essence
- PV-Anlagen

Lage

Die Josef-Kyrle-Gasse bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und städtischem Komfort. In der Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, Spielplätze und Sportanlagen. Der Lainzer Tiergarten, der Hörndlwald und der Rote Berg laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen außerdem das Hietzinger Bad und das Schönbrunner Bad – beliebte Treffpunkte, besonders in den Sommermonaten. In der Josef-Kyrle-Gasse genießen Sie das Beste aus zwei Welten: ein naturnahes Familienleben und zugleich eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Infrastruktur

- Schnellbahn S80 von Wien Hütteldorf bis Wien Aspern Nord <500m
- Straßenbahnlinie 62 von Lainz bis Matthäusgasse <200
- Straßenbahnlinie 60 von Rodaun bis Westbahnhof <600m

- diverse Buslinien in unmittelbarer Nähe
- U-Bahn <2500m
- Autobahnanschluss <3500m

Verfügbarkeit und Hinweise

Das Objekt befindet sich derzeit in der fortgeschrittenen Phase des Innenausbaus.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich im 1. Quartal 2026 vorgesehen.

Kaufpreis EUR 1.399.000,-

PROVISIONSFREI für den Käufer!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap