

# **Neuinterpretiertes Wohnen – komplett sanierte Designwohnung mit ruhigem Grünblick**



**Objektnummer: 1945/2140**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	999.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,22 €
<b>USt.:</b>	34,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Währinger Straße 125/39  
1180 Wien

**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





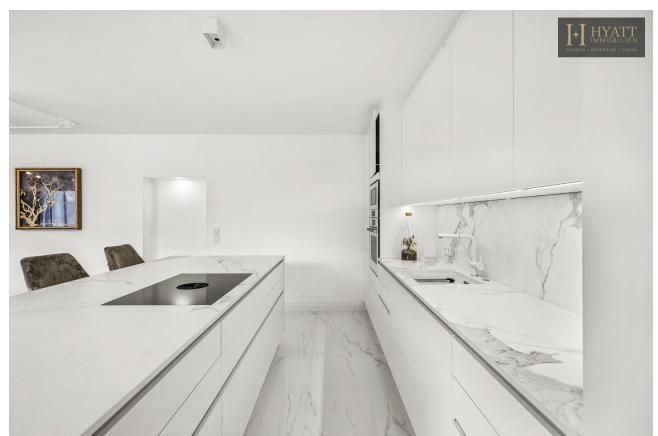
**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

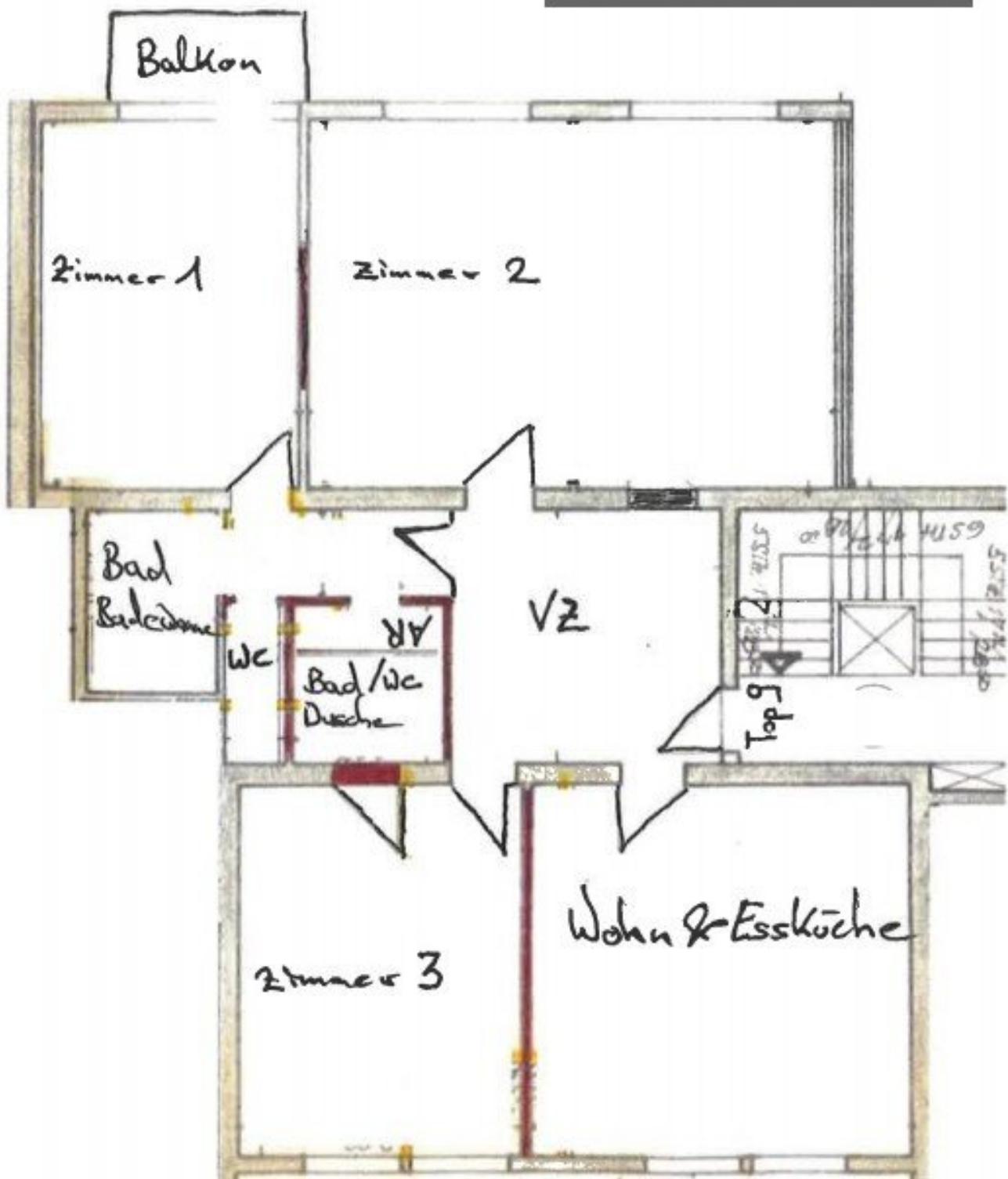




**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



# Hofzeile



# Objektbeschreibung

Diese Wohnung ist kein gewöhnliches Sanierungsprojekt – sie ist ein **Statement**. Schon beim Betreten öffnet sich ein eindrucksvoller, weitläufiger Eingangsbereich mit glänzenden Großformatfliesen, feinen Wandpaneelen und einer ruhigen, fließenden Lichtführung. Der erste Eindruck ist klar: Hier wurde nicht renoviert, sondern mit Liebe zum Detail neu erschaffen.

Der Wohnbereich zeigt sich mit warmem Fischgrätparkett, hohen weißen Wandpaneelen und bodenhohen Vorhängen, die das weiche Tageslicht der Südausrichtung einfangen. Die großen Fensterfronten blicken direkt ins Grüne – der Blick zieht über die Baumkronen hinweg und schafft eine Ruhe, die man sonst nur in Villenlagen findet.

Die Wohnung bietet derzeit zwei Schlafzimmer, darunter eine **Master-Suite**, die mit ihrem eigenen Badezimmer samt Walk-In Dusche, großem Spiegelkonzept, hochwertigen Armaturen in Gold und einer rundum eleganten Marmoroptik beeindruckt. Dieses Bad wirkt wie ein Boutique-Hotel – luxuriös, clean und absolut zeitlos.

Der zweite Schlafzimmersbereich ist ebenso hell und großzügig und bietet direkten Blick ins Grüne. Die gesamte Raumaufteilung ist zentral begehbar und außergewöhnlich großzügig geplant.

Besonders wertvoll: Das Raumkonzept lässt sich mühelos erweitern. Ein **drittes Schlafzimmer** kann unkompliziert integriert werden – die Verkäufer übernehmen sämtliche Umbaukosten. Damit bleibt die Wohnung flexibel, egal ob für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Der südseitige Balkon mit **ca. 5 m<sup>2</sup>** ist ein intimer Rückzugsort, ein Platz für Morgenkaffee im Sonnenlicht oder ein Glas Wein am Abend – mit der gleichen ruhigen, grünen Kulisse, die die Wohnung so besonders macht.

Die gesamte Ausstattung ist hochwertig, modern und einheitlich gestaltet. Jede Linie, jede Leuchte, jedes Detail wirkt harmonisch und bewusst gewählt. Die Wohnung ist schlüsselfertig, sofort beziehbar und vermittelt ein Wohngefühl, das selten geworden ist.

Eine Wohnung voller Licht, Ruhe und moderner Eleganz – geschaffen für Menschen, die Wert auf Qualität und Atmosphäre legen.

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 <500m  
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap