

**Erstbezug in 1190 Wien: Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 1945/240**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	115,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	52,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	2.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Merima Petronijevic**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien







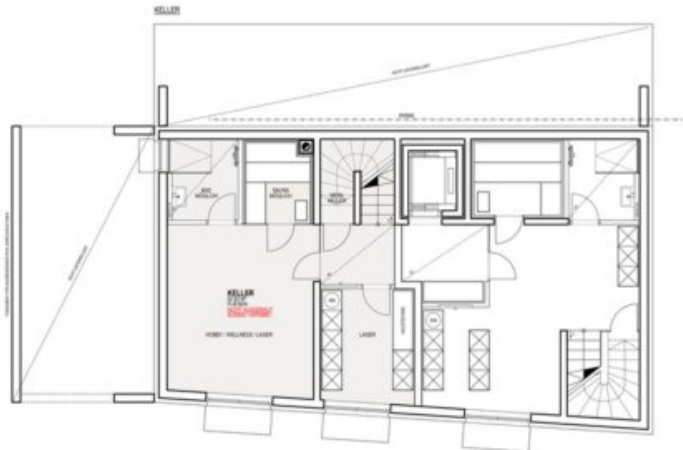
# EG



# 1.OG



# Keller



## Objektbeschreibung

Willkommen in **Ihrem neuen Zuhause** im begehrten 19. Bezirk von Wien! Diese exquisite Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur modernste Ausstattung und höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine unschlagbare Lage, die das Leben in der Hauptstadt zu einem wahren Vergnügen macht.

Die Wohnung besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die eine harmonische Verbindung von stilvollem Design und funktionaler Eleganz schaffen. Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung zeichnen jede Ecke dieser Immobilie aus. Hier können Sie sich ganz entspannt zurückziehen und das Leben in vollen Zügen genießen.

**Die Verkehrsanbindung ist ideal** für alle, die schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder in andere Teile Wiens gelangen möchten. Die nahegelegene Bushaltestelle sorgt dafür, dass Sie jederzeit mobil sind und die Vorzüge der Stadt problemlos nutzen können. Egal ob für den Arbeitsweg oder für den Ausflug ins Grüne – hier starten Sie immer entspannt.

**Die Lage im 19. Bezirk** bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge im nahegelegenen Park, der Besuch von Cafés und Restaurants oder kulturelle Angebote – hier erleben Sie eine hohe Lebensqualität, die sowohl Ruhe als auch Abwechslung verspricht.

**Ein Erstbezug** in einer so gefragten Lage ist eine seltene Gelegenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Traumhaus in Wien!

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks erwartet Sie diese **außergewöhnliche Immobilie**, die modernes Design mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche **von 115,62 m<sup>2</sup>**, weitläufigen Außenbereichen und hochwertigen Materialien bietet diese Residenz ein exklusives Wohnerlebnis.

Die durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und verbindet offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugsorten. Großflächige Fensterfronten schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und sorgen für einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der **weitläufige Garten mit 465 m<sup>2</sup>**, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine großzügige Terrasse sowie ein Balkon erweitern den Wohnraum nach außen und ermöglichen höchsten Wohnkomfort im Grünen. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Gartenhaus oder einen Pool zu realisieren.

- 115,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit idealer Raumaufteilung
- 465 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit viel Gestaltungsspielraum

- 33,21 m<sup>2</sup> Terrasse und 13,83 m<sup>2</sup> Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Hochwertige Parkett- und Steinböden für eine elegante Wohnatmosphäre
- Fußbodenheizung und modernste Haustechnik für maximalen Komfort
- Optionaler Wellnessbereich mit Sauna im Kellerbereich möglich
- 52,92 m<sup>2</sup> Kellerfläche mit variablen Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden des **19. Bezirks**. Die grüne Umgebung, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht diesen Standort besonders attraktiv.

Optimale Verkehrsanbindung und schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen in unmittelbarer Nähe. Nahegelegene Parks und Weinberge für Freizeit und Erholung.

**Ihr neues Zuhause** wartet!

Diese luxuriöse Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Außenflächen und exklusiver Lage.

**Kontaktieren Sie uns** für eine persönliche Besichtigung und erleben Sie dieses außergewöhnliche Wohnhighlight selbst!

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap