

**Erstbezug - traumhafte Dachmansionette mit
Sonnenterasse in bester Cottage Lage**



Objektnummer: 493

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

50.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

immo
CONCEPT

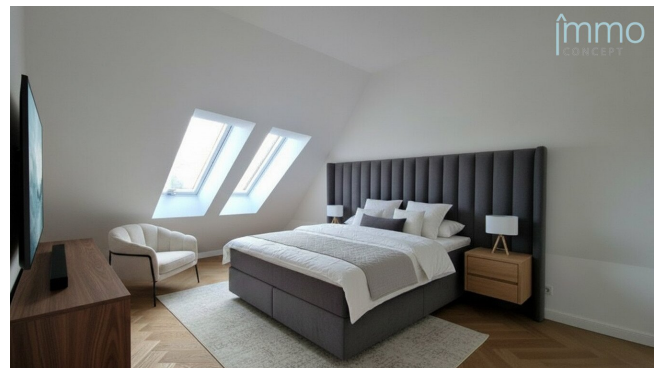


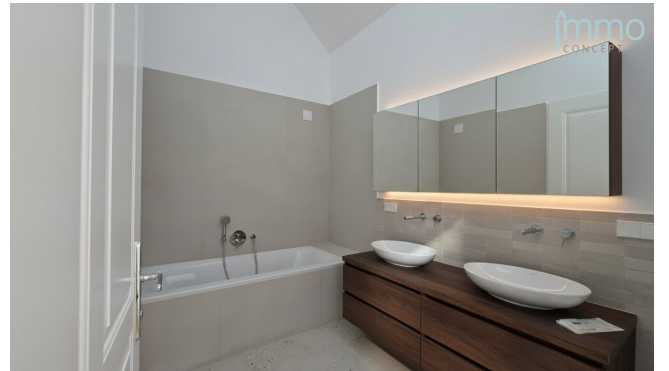
immo

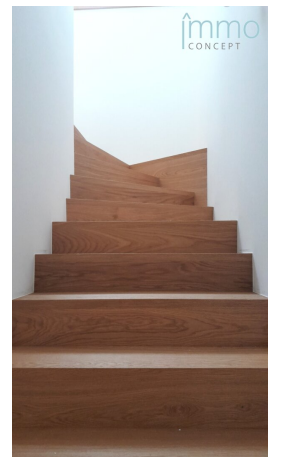
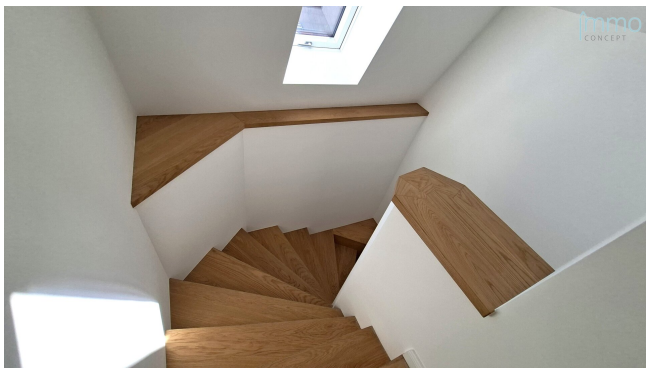


immo
CONCEPT











Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil

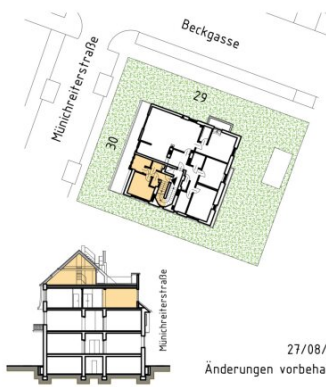
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 14,30m²+3,90m²

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!



2.0bergeschoss

0 1 2 5 10m

- ① Vorraum 1,74m²
- ② Zimmer 9,13m²
- ③ DU 2,70m²
- ④ WC 1,51m²
- ⑤ Zimmer 15,34m²
- ⑥ Stiege ----

SUMME WNFL 30,41m²
(davon 6,05m² RH-1,50m)
Raumhöhe = 3,00m
Raumhöhe mit abg. Decke = 2,80m



Klassische Altbauwohnung mit Terrasse im Hietzinger Cottage
4-Zimmer, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Kellerabteil

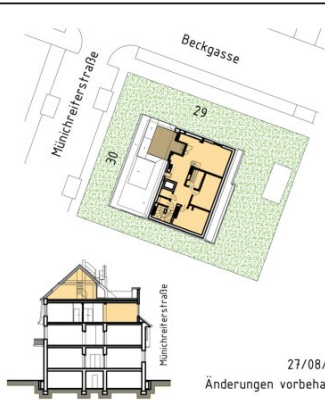
1130 Wien - Münchreiterstraße 30

TOP4

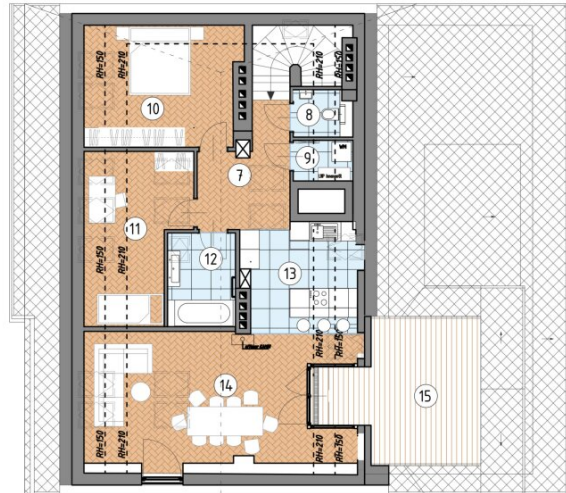
Nettowoohnfläche 141,50m²

Terrasse 18,20m²

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!



7	Gang	8,92m ²
8	WC	2,10m ²
9	Abstellraum	3,45m ²
10	Zimmer	20,64m ²
11	Zimmer	19,49m ²
12	Bad	5,99m ²
13	Küche	17,85m ²
14	Wohnzimmer	32,65m ²
SUMME WNFL DG		111,09m ²
		(davon 25,38m ² RH+1,50m)
15	Terrasse	18,20m ²
		(davon 3,90m ² Dachnische)
Raumhöhe = max. 4,70m		

Dachgeschoss

0 1 2 5 10m



Objektbeschreibung

Nur vom Besten!

Der einmalige Charme Alt Hietzings gilt damals wie heute als Synonym für Stil, Lebensfreude und Authentizität. Dass Tradition und Moderne sich nicht ausschließen, sondern durchaus sehr reizvoll miteinander harmonieren, das ist hohe Kunst und verzaubert Alt und Jung immer wieder aufs Neue im Herzen von Hietzing.

Dieses hochklassige 4 Zimmerappartement mit Terrasse bietet auf zwei Ebenen einmaliges Wohnambiente für diejenigen die das Gute inmitten einer der vornehmsten Plätze Wiens suchen.

Wir präsentieren großzügigen Wohnkomfort bestehend aus;

2. Obergeschoss:

- Entrée ca. 9,1 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Toilette
- Duschbad mit bodengleicher Dusche
- attraktive Innentreppe mit Eichenbelag

Dachgeschoss:

- Vorraum
- Wohnraum ca. 50 m² mit offener Küche
- 2 Zimmer in den Größen von ca. 20 + 19 m²
- Wannenbad mit Doppelwaschbecken
- Toilette kombiniert mit Hauswirtschaft/ Abstellraum
- Terrasse ca. 18 m²
- Kellerraum

Ausgestattet mit hochwertigen sowie energieeffizienten Materialien macht das Wohnen hier nicht nur schöner, sondern ist auch bestens für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung gerüstet.

- Luft-Wärmepumpe mit Boden-Kühlfunktion
- Fussbodenheizung
- Klimaanlage voll ausgestattet
- Sicherheitseingangstüre
- exklusiver Eichen Parkett – Fischgrät
- großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattungen von Villeroy & Boch
- Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen
- Kassetten Innentüren mit ca. 230 cm Durchgangslichte
- Deckenhöhen bis ca. 4,5 Meter
- Solar Sonnenschutzrollläden im DG

Der außerordentlich gute Grundriss, die hochwertige Ausstattung und die einmalige Lage machen diese exquisite Villenetage zu Ihrem neuen repräsentativen Zuhause mit Wohlfühlfaktor.

Überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von dieser traumhaften Immobilie.

Ich freue mich auf ihre Anfrage.

Alfred Bergmann

IMMO CONCEPT OG

0676 362 81 76

sämtliche Bilder mit Einrichtung/ Möbel (ausgenommen Unterschränke Bädereinrichtungen) sind KI generiert und als Einrichtungsbeispiel zu sehen.

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