



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136728

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße: Speisinger Straße

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 149.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.12m<sup>2</sup>

**\*\*Exklusive Dachgeschoss-Maisonette ++  
Atemberaubende Dachterrasse + Terrasse + Loggia  
++ GARAGENPLATZ inklusive ++ Weitblick über Wien  
++ Hochwertig und Luxuriös ++**



**\*\*Exklusive Dachgeschoss-Maisonette ++ Atemberaubende Dachterrasse + Terrasse + Loggia ++  
GARAGENPLATZ inklusive ++ Weitblick über Wien ++ Hochwertig und Luxuriös ++  
Lassen Sie sich verzaubern!**

Mitten in Hietzing, eingebettet in einer der grünsten und ruhigsten Lagen der Stadt, erwartet Sie diese exklusive Maisonette-Wohnung. Mit großzügigen ca. 149,25 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5,5 Zimmern,

einer Terrasse, einer Loggia, einer Dachterrasse sowie einem Tiefgaragenstellplatz bietet sie alles, was Sie sich von einem modernen Zuhause wünschen. Die Wohnung wurde 2022 umfassend saniert und überzeugt mit luxuriöser stillvoller Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und hochwertigen Materialien.

## Fakten | Highlights | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 149,25 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5,5

Garage: 1 Stellplatz in der Tiefgarage

Baujahr: Wohnhaus von 1994, Wohnung wurde umfassend saniert 2022

Terrasse auf Ebene 1: Ca. 6,07 m<sup>2</sup>

Loggia auf Ebene 2: Ca. 14,49 m<sup>2</sup>

Dachterrasse auf Ebene 3: Neu errichtet (2020/2022), mit Wendeltreppe erreichbar

Bodenbeläge: hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, elegante Fliesen in Bad und WC

Küche: moderne, hochwertige Einbauküche

Luxusausstattung: Fußbodenheizung, Klimaanlage, hochwertige Materialien

Sicherheit: Sicherheitstür

Extras: Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche im Haus

Ebene 1: Fläche: 85,90 m<sup>2</sup>

Vorraum: 8,04 m<sup>2</sup>

Wohnküche/ Zimmer 1: Großzügige 45,35 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Westterrasse

Zimmer 2: 9,75 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 16,82 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 4,68 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Bidet

Separates WC

Ebene 2: Fläche: 63,35 m<sup>2</sup>

Vorraum/Zimmer 4: 12,55 m<sup>2</sup>, z. B. als Büro nutzbar, mit Zugang zur Loggia

Zimmer 5: 14,27 m<sup>2</sup>

Zimmer 6: 20,78 m<sup>2</sup>

Loggia: 14,49 m<sup>2</sup>

Badezimmer: Ausgestattet mit Dusche, WC und Waschbecken

Ebene 3: Dachterrasse

Das Highlight dieser Immobilie ist das beeindruckende, 45,35 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das mit seiner großzügigen Fensterfront und dem direkten Zugang zur 6,07 m<sup>2</sup> großen Westterrasse ein perfekter Ort zum Entspannen und Wohlfühlen ist. Hier genießen Sie helle, lichtdurchflutete Räume und einen traumhaften Blick ins Grüne und die Stadt.

Ein weiteres Highlight ist die neu errichtete Dachterrasse, die über eine Wendeltreppe erreichbar ist. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender Panoramablick über die Stadt und die umliegenden Berge – der perfekte Ort, um den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen oder die Abendsonne zu genießen.

Die Ausstattung dieser Wohnung setzt auf höchste Qualität: Fußbodenheizung in allen Räumen, moderne Klimaanlage, edle Parkett- und Fliesenböden sowie eine stilvolle, offene Wohnküche. Praktische Details runden dieses einzigartige Angebot ab:

Ein geräumiges Kellerabteil mit 2,97 m<sup>2</sup> bietet viel Stauraum.

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert und sorgt für sicheren Komfort.

Die Wohnung liegt in einer begehrten Lage im Herzen von Hietzing und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Schulen und Parks sind in unmittelbarer Nähe. Die Kombination aus einer ruhigen, grünen Umgebung und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einer wahren Rarität.

Wohnfläche: ca. 149,25 m<sup>2</sup> + Terrasse + Dachterasse + Keller

Kaufpreis: ?799.000 inklusive Tiefgaragenplatz

Betriebskosten: ?296,79 + Rücklage ?186,08 = ?482,87

Bezug: ab sofort

Lassen Sie sich von diesem besonderen Zuhause begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 149.25m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.12m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 82m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.72m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 799000€

Nebenkosten: 269.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at