

**Erstbezug, NEU! - Topmoderne Doppelhaushälfte am Ende  
einer ruhigen Sackgasse -Top 2**



Doppelhaus Top 1 und Top 2

**Objektnummer: 1609\_42449**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	48,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Mattes-Grinaphidis**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9









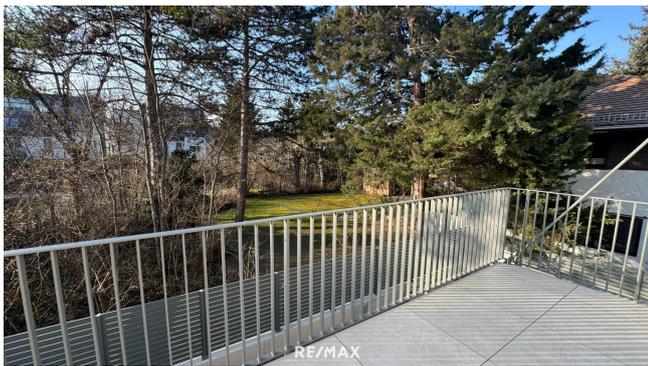
RE/MAX

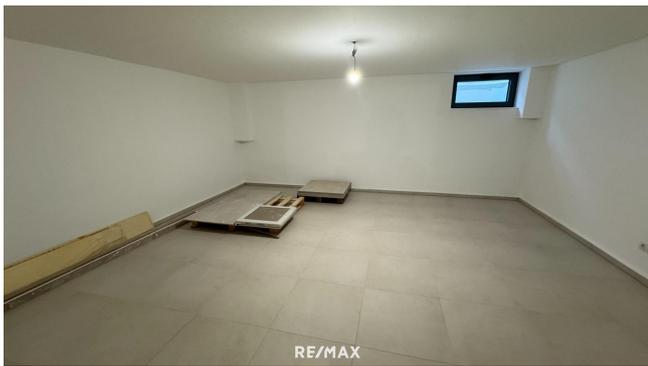


RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

NEU! Fertigstellung in Kürze, Besichtigungen bereits möglich Am Ende einer völlig ruhigen Sackgasse mit schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern, in der Nähe der Klinik Hietzing, wurde auf den Fundamenten eines älteren Hauses ein topmodernes Doppelhaus mit neuem Dachaufbau errichtet. Die beiden Wohneinheiten sind baugleich und weisen nahezu idente Raumgegebenheiten auf. Umgeben ist die Liegenschaft von einer hübschen Gartenfläche, angrenzend an die Gärten der Nachbarliegenschaften. Sowohl Top 1, als auch Top 2 verfügen über jeweils ca. 162,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon ca. 114,76 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche und insg. jeweils 35,31 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse und 65m<sup>2</sup> (Top 1) bzw. 96 m<sup>2</sup> (Top 2) Eigengarten. Top 2 ist im rückwärtigen Teil der Liegenschaft gelegen und bietet von den Balkonen und Terrassen einen wunderschönen Blick auf die Grünflächen der Nachbarliegenschaften. Die beiden Einheiten werden im Wohnungseigentum verkauft. KP Top 1: 1.230.000,- KP Top 2: 1.270.000,- Im ERDGESCHOSS befindet sich, zentral vom Flur aus zu begehenden, ein WC mit Handwaschbecken und der wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnraum mit offener, jedoch räumlich etwas abgegrenzter Küche. Vom Wohnraum aus gelangt man durch massive Schiebetüren auf die große Gartenterrasse und in den hübschen Garten. Das OBERGESCHOSS verfügt über zwei gleich große Schlafzimmer mit Balkonen, ein von Vorraum aus zu begehendes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Wanne und bodenebene Dusche, sowie ein separates WC. Das DACHGESCHOSS hat den großen Vorteil, dass es OHNE nennenswerte SCHRÄGEN gebaut wurde! Hier befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einer Nische für eine begehbare Garderobe sowie ein en-suite-Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne. Sowohl vom Vorraum, als auch vom Schlafzimmer ist die große Terrasse zu begehenden. Im KELLERGESCHOSS befindet sich der Technikraum mit der Luftwärmepumpe, viel Stauraum unter der Treppe, sowie ein sehr großer Raum mit guter Belichtung für vielfältige Nutzung. Nahezu alle Räumlichkeiten verfügen über natürliches Licht, wodurch sich im gesamten Haus ein helles und gemütliches Ambiente ergibt. Die Raumaufteilung als Übersicht: Kellergeschoß: Technikraum mit Luftwärmepumpe Abstellraum großer Raum mit natürlichem Licht für Fitness, Sauna, Freizeit, etc. Erdgeschoß: Vorraum Wohnzimmer 25,30 m<sup>2</sup> mit angeschlossener Küche WC Gartenterrasse 14 m<sup>2</sup> Garten 96 m<sup>2</sup> Obergeschoß: Gang Zimmer 1 Zimmer 2 Badezimmer mit Wanne und Dusche separates WC Balkon 8,58 m<sup>2</sup> Dachgeschoß: Masterbedroom 19,60 m<sup>2</sup> mit begehbare Garderobe en-suite Badezimmer mit Wanne und Doppelwaschbecken Die Ausstattung ist gediegen und hochwertig: DAIKIN-Luftwärmepumpe Bodenheizung und -Kühlung Klimaanlage im Dachgeschoß Eichendielenboden Außenjalousien 2 bis zur Decke mit Feinsteinzeug geflieste Badezimmer 3 WC Fenster 3-fach verglast Deckenspot im Flur und Nassräumen auf den Terrassen Wasseranschluss, Lichtauslass, Steckdosen massive, einbruchshemmende Eingangstüre elegante, Metallumzäunung Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs, Ärzte, Apotheke, Bank etc. befinden sich fußläufig auf der Speisingerstraße. Mehrere Schulen und Kindergärten stehen in der Region zur Verfügung. Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnen der Linien 60 und 62 und die Buslinie 56A sind in wenigen Minuten erreichbar, die Schnellbahn S80 (Station Speising) ist ebenfalls rasch erreicht. RECHTLICHE HINWEISE: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. vor

Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen. Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

---

---