

**COMING SOON! Terrassenwohnung ohne Gegenüber in  
Hietzinger Grünruhelage**



Gartenansicht (Visualisierung)

**Objektnummer: 1609\_41496**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

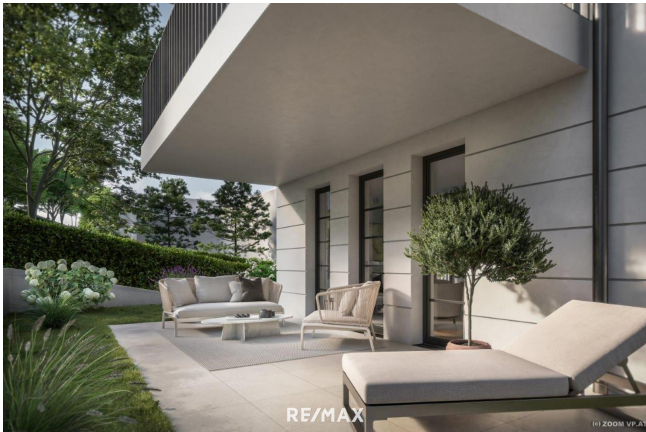


### Irene Mattes-Grinaphidis

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 278  
H +43 676 52 13 278





Prospekt Nr. 02  
Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Abbildungen sind nicht maßstabgetreu. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich.

Wohnhaus  
 Wissensstrasse 71  
 1130 Wien

**TOP 3**  
 WOHNUNG  
 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche	103,88 m <sup>2</sup>
Fußboden	19,23 m <sup>2</sup>
Keller	106,27 m <sup>2</sup>



RE/MAX

## Objektbeschreibung

COMING SOON - SICHERN SIE SICH SCHON JETZT IHRE TRAUMWOHNUNG "Das Wlassak71" - ein exklusiver Wohntraum in Ober St. Veit - NUR 4 WOHN-EINHEITEN "Das Wlassak71" ist ein modernes Boutique-Haus mit nur vier Wohneinheiten. Seine charmante Größe und zeitlose, elegante Architektur im klassischen Look macht dieses Objekt zu einem exklusiven Zuhause. Im Rahmen der Planung wurde großer Wert auf smarte Schnitte, hochwertige Ausstattungen und schöne Außenflächen gelegt. Damit erfüllt die Liegenschaft sämtliche Kriterien für ein anspruchsvolles Wohnen. Ein besonderes Asset ist die unverbaubare Grünruhelage in Ober St. Veit bei gleichzeitig sehr guter Infrastruktur. Eingebettet zwischen dem Roten Berg, dem Lainzer Tiergarten (St. Veiter Tor) und dem Hörndlwald liegt das Objekt in einer einzigartigen Grünruhelage und bietet ein riesiges Areal für freizeitliche Aktivitäten. Zu Fuß gelangt man in wenigen Minuten zum Ober St. Veiter Tennisclub, zu einem SPAR, einer Apotheke, einem Kindergarten und zur Klinik Hietzing. Mit dem Auto unmittelbar erreichbar sind eine Vielzahl Geschäfte, Restaurants und Dienstleister im charmanten Ortskern in Ober St. Veit, auf dem Lainzer Platz oder der Einkaufstraße in Hietzing sowie das Schloss bzw. der Tiergarten Schönbrunn. Mehrere Schulen und das ORF-Zentrum sind ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt. TOP 3: Im zweiten Stock befindet sich dieses großzügig geschnittene Appartement mit drei Schlafzimmern (ca. 103 m<sup>2</sup>), das sowohl garten- als auch straßenseitig einen unverbaubaren Grünblick bietet. Zwei schönen Freiflächen (ca. 14 m<sup>2</sup> und ca. 5 m<sup>2</sup>) erweitern in der warmen Jahreszeit den Wohnraum und lassen die umliegende Natur ohne Gegenüber angenehm ins Innere fließen. AUSSTATTUNG: Parkettböden Hochwertige Bäder Exklusive Türen und Fenster Fußbodenheizung Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser Klimaanlage im Penthouse (Vorbereitung in den anderen Etagen) Deckenkühlung (Bauteilaktivierung) ALLGEMEINE FLÄCHEN: Elegantes Entree Fahrrad- und Kinderwagenraum Abstellraum für jede Wohneinheit Lift Verfügbare Wohnungen: (alle Flächenangaben sind ca.-Angaben): Top 1: 47,66 m<sup>2</sup> WFL 52,93 m<sup>2</sup> Freifläche 2,72 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum Top 2: 103,44 m<sup>2</sup> WFL 195,58 m<sup>2</sup> Freifläche, davon 175,14 Rasenfläche (Pool möglich) 2,72 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum Top 3: 103,44 m<sup>2</sup> WFL 19,23 m<sup>2</sup> Freifläche 2,72 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum Top 4: 125,97 m<sup>2</sup> WFL 34,37 m<sup>2</sup> Freifläche 4,58 m<sup>2</sup> Einlagerungsraum KAUFPREISE AUF ANFRAGE 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. Sämtliche Bilder, Visualisierungen und Beschreibungen sind eine allgemeine Information des Projekts, die keine Vertragsgrundlage bildet. Die dargestellten Grundrisse und Ansichten beruhen auf Daten, welche den aktuellen Entwurfs- oder Skizzenstand bei Drucklegung repräsentieren und im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Alle gezeigten Ansichten der Bauwerke sowie der Einrichtungen sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Die dargestellten Visualisierungen können in natura abweichen. Die angeführte Ausstattung entspricht dem Plan- und Skizzenstand vom März 2024, nähere Details zur finalen Ausstattung finden Sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, welche an Sie separat gesendet wird. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Rechtsanwalt Mag. Torsten Witt, Währinger Straße 5-7, 1090 Wien.

---

---