1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56914

# **Beverly Hietzing** 3-Zimmer Luxuswohnung mit 3m Raumhöhe und XL-Dachterrasse mit Blick über Hietzing






Ihr Ansprechpartner

**Aurelian Tranc**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@riwog.at

www.riwog.at

# **Beverly Hietzing** 3-Zimmer Luxuswohnung mit 3m Raumhöhe und XL-Dachterrasse mit Blick über Hietzing





## Lage

In der Würzburggasse 6, im Herzen von Hietzing, liegt eine der schönsten und zugleich begehrtesten Wohnlagen Wiens. Geprägt von stilvollen Villen, viel Grün mit angenehmer Zurückhaltung, entfaltet sich hier eine besondere Wohnqualität.
Die Nähe zum Lainzer Tiergarten schafft Raum für Natur und Erholung, während die Innenstadt dennoch schnell erreichbar bleibt. Hietzing steht seit jeher für Eleganz, Diskretion und ein gehobenes Lebensgefühl.
Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst für ein Umfeld, das Ruhe, Stil und städtische Nähe auf eine sehr selbstverständliche Weise miteinander verbindet.

*Moderne Architektur exzellent umgesetzt*

In attraktiver Lage des **13. Wiener Gemeindebezirks** entsteht in der **Würzburggasse 6** ein hochwertiger Dachgeschoss-Ausbau mit **2 exklusiven Wohnungen** bzw. **1 individuellem Penthouse**. Das stilvolle Eckzinshaus verbindet hochwertigen Wohnkomfort und die Annehmlichkeiten einer Großstadt mit viel Grün.

**Projektübersicht**

- ca. **198 m² Wohnfläche**
- ca. **115 m² Freiflächen**
- **3 Meter Raumhöhen**
- **3-4 Zimmer Wohnungen (Penthouse nach Bedarf)**
- **barrierefrei**
- **Fertigstellung: 18 Monate nach Baugenehmigung (wird Ende 2026 bzw. Anfang 2027 erwartet)**

**Hochwertige Ausstattung & moderne Technik**

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen und erstklassiger Ausführung:

- **Fußbodenheizung** und **Warmwasserbereitung** via eigener **Luft-Wärme-Pumpe**
- **Split-Klimaanlage & Fußbodenkühlung**
- **Parkettböden** & zeitlose **Keramikfliesen**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Außenliegender Sonnenschutz**
- Großzügige **Terrassen mit Holzbelag**
- **Hochwertige Sanitärausstattung**
- **Walk-in-Duschen** und/oder **Badewannen**

**TOP 9 befindet sich im Dachgeschoss und bietet Rundum unglaubliche Ausblicke**

- **Vorraum**
- **Abstellraum**
- **WC mit Handwaschbecken**
- **Wohnküche mit Stiege zu Dachterrasse**
- **Zimmer**
- **Zimmer**
- **Bad mit Dusche, Badewanne**

Bei den dargestellten Indoor-Visualisierungen sowie Bildern handelte es sich um Beispielfotos, teils KI unterstützt.

Alle Wohneinheiten werden **mittels Lift komplett barrierefrei erschlossen** und **schlüsselfertig (ohne Küchen) fertiggestellt.**

**Kaufpreis:**
EUR 850.000,00

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 30.600,00 (3% des Kaufpreises inkl. 20% USt.)

**Vertragserrichtungsgebühr:**

Schmidt-Genter Rechtsanwalt 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20%USt + Barauslagen (bei Kredit + 0,2% der Pfandrechtssumme zzgl. 20% USt)

Abwicklung nach österreichischen **Bauträgervertragsgesetz (BTVG)**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

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.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 84,31 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 40,91 m² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WCs: | 1 |
| Abstellräume: | 1 |
| Keller: | 1 |
| Terrassen: | 2 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | 3-4. Quartal 2028 |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum |
| Mobiliar: | Bad |
| Heizung: | Fußbodenheizung |
| Bauart: | Neubau |
| Zustand: | Erstbezug |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 27.08.2036 |
| HWB: | B 42,9 kWh/m²a |
| fGEE: | A+ 0,68 |

# Ausstattung

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Luftwärmepumpe |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| Ausblick: | Fernblick, Grünblick |
| Balkon: | Westbalkon / -terrasse |

| | |
|---|---|
| Fenster: | Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung |
| WCs: | Getrennte Toiletten |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche |
| Küche: | Wohnküche / offene Küche |
| Extras: | Abstellraum |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 850.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Schmidt-Genter Rechtsanwalt 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20%USt + Barauslagen (bei Kredit + 0,2% der Pfandrechtssumme zzgl. 20% USt) |
| Provision: | 30.600,00 € inkl. 20% USt. |

# Weitere Fotos























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

1130 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 1.000 m |
| Krankenhaus | 1.500 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.000 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 2.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 2.500 m |
| Höhere Schule | 1.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 1.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

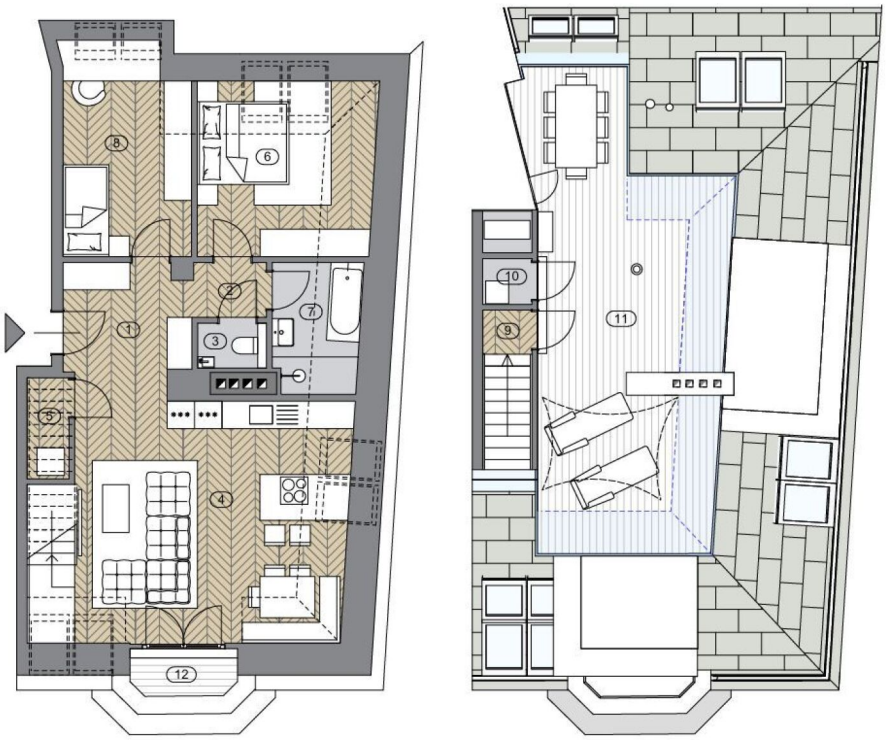
# Pläne

RIWOG

TOP 9
Würzburggasse 6
1130 Wien

| | | |
|---|---|---|
| Wohnfläche | | 84,31 m² |
| Terrassen | | 40,91 m² |
| 1 | Vorraum | 6,50 m² |
| 2 | Gang | 1,94 m² |
| 3 | WC | 1,29 m² |
| 4 | Wohnküche | 35,70 m² |
| 5 | Abstellraum | 2,01 m² |
| 6 | Zimmer | 18,09 m² |
| 7 | Bad | 5,39 m² |
| 8 | Zimmer | 13,22 m² |
| 9 | Vorraum | 1,04 m² |
| 10 | Technik | 1,08 m² |
| 11 | Terrasse | 38,59 m² |
| 12 | Terrasse | 2,32 m² |

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 WIEN



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.





## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at