

## Dachterrassen-Wohntraum in Hietzinger Bestlage mit Blick über Wien

---



### Eckdaten

Wohnfläche:	78,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3

### Kosten

Kaufpreis:	550.000,00 €
Provision:	3 % + MWSt
Monatliche Kosten gesamt:	539,42 €

## Detailinformationen

---

Diese traumhafte Dachgeschosswohnung in Hietzinger Bestlage besticht durch jede Menge Privatsphäre, absolute Ruhe und einem einzigartigen Ausblick über Wien. Mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihr neues Zuhause alles, was das Herz begehrt. Die durchdachte und moderne Raumaufteilung schafft einen angenehmen, offenen und luxuriösen Wohnkomfort. Die Ausstattung ist stilvoll und von erstklassiger Qualität und sorgt für zeitlos elegante Wohlfühlatmosfera. Sie werden sich auf Anrieb wohlfühlen!

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein geräumiger Vorraum, von dem die einzelnen Bereiche der Wohnung zentral zu begehen sind. Durch die großen Fenster gelangt viel Licht und Luft in die Räume, sodass eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosfera entsteht. Die Küche besticht durch moderne Eleganz, und mit innovativer Technik ausgestattet, lässt sie keine Wünsche offen. Das Dinner im Familienkreis bzw. gesellige Stunden mit Freunden können Sie im geräumigen Wohnsalon genießen. Das Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken wird zur täglichen Wohlfühloase. Über die beiden Schlafzimmer am Ende des Flurs kommen Sie auf die großzügigen Dachterrassen, die mit einer Größe von jeweils rund 22 m<sup>2</sup> genügend Platz für diverse Aktivitäten im Freien und einen traumhaften Blick über Wien bieten. Die erste Tasse Kaffee nehmen Sie am Morgen auf der nach Osten ausgerichteten Terrasse zu sich, tagsüber können Sie reichlich Sonne tanken, und am Abend genießen Sie lauschige Stunden zu zweit mit einem Glas Wein auf der nach Westen ausgerichtete Dachterrasse, auf der jeder Sonnenuntergang zum romantischen Erlebnis wird. Hobbygärtner können natürlich auch ihre Gartenträume verwirklichen. Ein separates WC und ein kleiner Abstellraum komplettieren das Raumangebot.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein 3,60 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil. Ein Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann angemietet werden.

Die Lage mitten im grünsten Bezirk Wiens überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Der Stadtteil Lainz zeichnet sich durch sein vornehmes Flair und das historische Ambiente aus, was ihm seinen einzigartigen Charakter verleiht. Ihr neues Heim bietet eine optimale Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnen.

Exzellente Nahversorgung und abwechslungsreiche Kulinarik finden Sie in den umliegenden Geschäften des täglichen Bedarfs und den zahlreichen Cafés und Restaurants, sodass Sie immer gut versorgt sind.

Medizinische Versorgung durch Apotheken, Ärzten sowie der Klinik Hietzing ist neben einem großen Angebot an Schulen und Kindergärten gewährleistet.



Erholung im Grünen genießen Sie im Schlosspark Schönbrunn, im Lainzer Tiergarten und in den Naherholungsgebieten Roter Berg, Hörndlwald und Künigberg, die zu erholsamen Spaziergängen und entspannenden Ausflügen in die Natur einladen. Im Sommer finden Sie Abkühlung im nahegelegenen Hietzinger Schwimmbad.

Mit Bus, Straßenbahn und S-Bahn in unmittelbarer Nähe sind Sie immer bestens angebunden und gelangen schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt und zu anderen wichtigen Zielen. Die Straßenbahnlinie 60 befindet sich vor der Tür und bringt Sie in 10 Minuten zur U4-Station Hietzing und in 25 Minuten zum Westbahnhof. Die S-Bahn-Station Speising erreichen Sie fußläufig in fünf Minuten. Die S80 bringt Sie rasch zum Bahnhof Meidling und zum Hauptbahnhof.

Mit dem Auto erreichen Sie schnell den Autobahnanschluss Altmannsdorfer Straße (A23) und die Wiener Westeinfahrt (B1 Wiental).

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern!















