

WOHNEN IN HIETZING

Gobergasse 32
1130 Wien

valore
IMMOBILIEN GMBH

LAGE
IMPRESSIONEN

GOBERGASSE 32 , 1130 WIEN

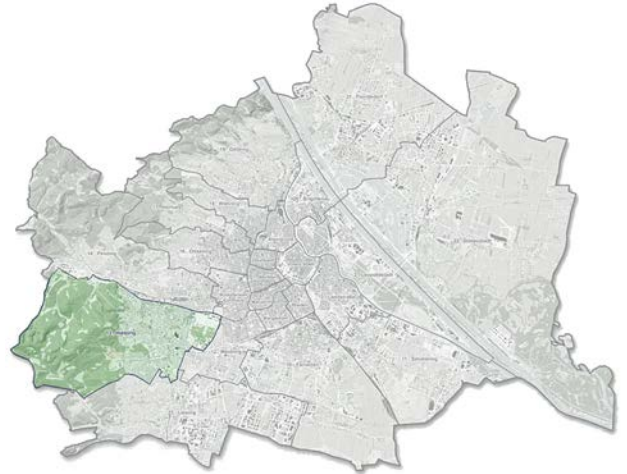
Traumhaft Wohnen inmitten von Wien Hietzing!

Die städtische Lage des modernen Wohnhauses ist inmitten des Villenwohnviertels Wiens. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Straßenbahnlinien 60 und 62, die direkt in die Wiener Innenstadt führen, sowie die Wiener Schnellbahnlinie 45.

Außerdem sind Supermärkte und andere alltäglich notwendige Geschäfte in wenigen Gehminuten zu Fuß zu erreichen (Lainzer Straße).

Durch die direkte Nähe zum Roten Berg und auch dem Lainzer Tiergarten, gibt es eine große Auswahl an Naherholungsmöglichkeiten. Auch das Schloss Schönbrunn und der zugehörige Tiergarten sind nicht weit.

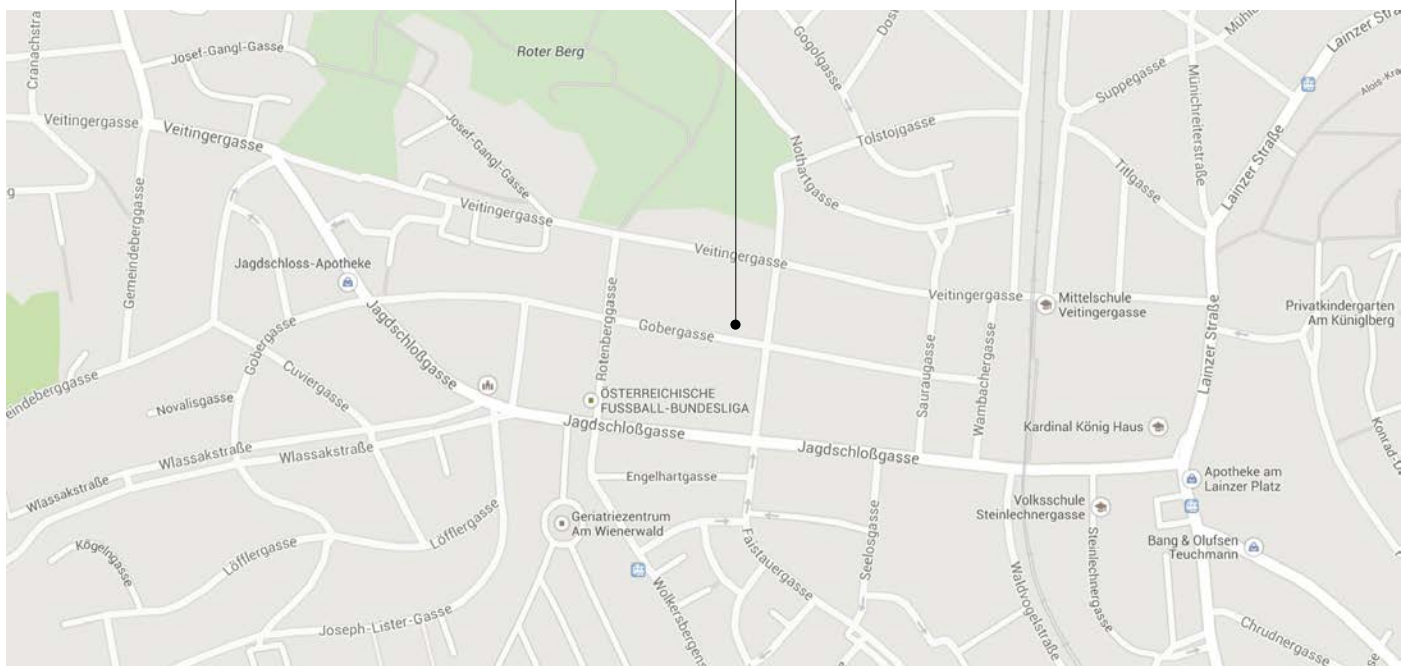
Durch die hochwertige Wohngegend befinden sich außerdem Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe.



GOBERGASSE 32 1130 WIEN

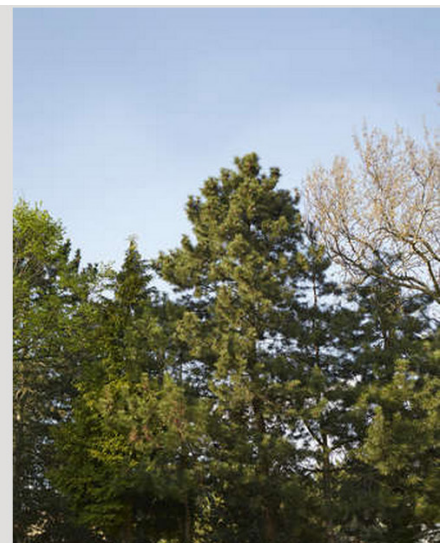
Das moderne Wohnhaus befindet sich inmitten des 13. Wiener Gemeindebezirks, in bester Wohngegend und mit direktem Blick über Wiens Innere Stadt.

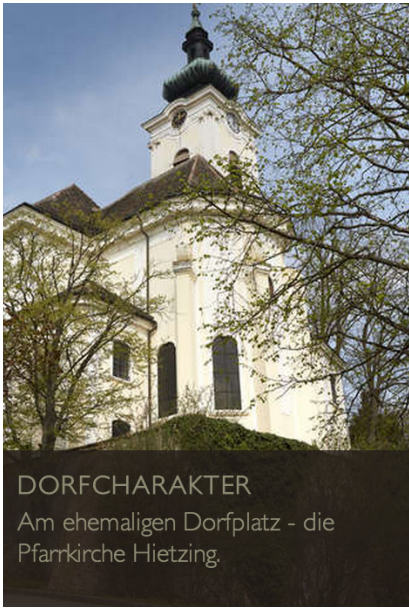
Die individuellen Eigentumswohnungen überzeugen vor allem durch die Verwendung moderner Baumaterialien und der Kombination von hochmodernster Technik und bestmöglichem Design.











DORFCHARAKTER
Am ehemaligen Dorfplatz - die
Pfarrkirche Hietzing





GOBER GASSE 32

1130 WIEN

ERSTBEZUG
IM LUXURIÖSEN NEUBAU
- TRAUMHAFT WOHNEN -
IN WIEN HIETZING!

Das moderne Wohnhaus befindet sich inmitten des 13. Wiener Gemeindebezirks, in bester Wohngegend und mit direktem Blick über Wiens Innere Stadt.

Die individuellen Eigentumswohnungen überzeugen vor allem durch die Verwendung modernster Baumaterialien und der Kombination von bester Technik und funktionellem Design. Höchste Ansprüche werden durch die durchdachten Grundrisse und die nachhaltige Bauweise bestens erfüllt.



TOP 1

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

DREI ZIMMER WOHNUNG MIT EINER
WOHNFLÄCHE VON 76,6 m²,
EINER TERRASSE MIT 18,9 m²,
SOWIE EINER GARTENFLÄCHE VON 11,3 m²
UND 8,5 m² BEPFLANZUNGSFLÄCHE.



EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNFLÄCHE 76,6 m²

TERRASSE 18,9 m²

GARTEN 11,3 m²

BEPFLANZUNG 8,5 m²

AUSSENBER. 38,7 m²

Traumhaft Wohnen inmitten von Wien Hietzing! Die außergewöhnliche, helle Wohnung des modernen Neubaus in der Gobergasse 32 überzeugt durch ihre großzügigen Außenbereiche und die traumhafte, offene Wohnküche mit integriertem Essbereich.

Sie verfügt über direkten Zugang zu einer sichtgeschützten Gartenanlage von 11,3 m², die über eine südseitige Terrasse von 18,9 m² erreicht wird. Außerdem gibt es zwei separat begehbare (Schlaf -) Zimmer von 13,3 m² und 10,9 m² und einen großzügigen lichtdurchfluteten Wohnraum von 36,7 m² mit integrierter Wohnküche. Das Badezimmer bietet Platz für Badewanne und Dusche und wird zum wohnungseigenen Wellnessbereich.

Die moderne Ausstattung und die gelungene Verbindung von bester Technik und außergewöhnlichem Design sorgen in dieser Wohnung für Wohlbefinden und zeitlosen Komfort.

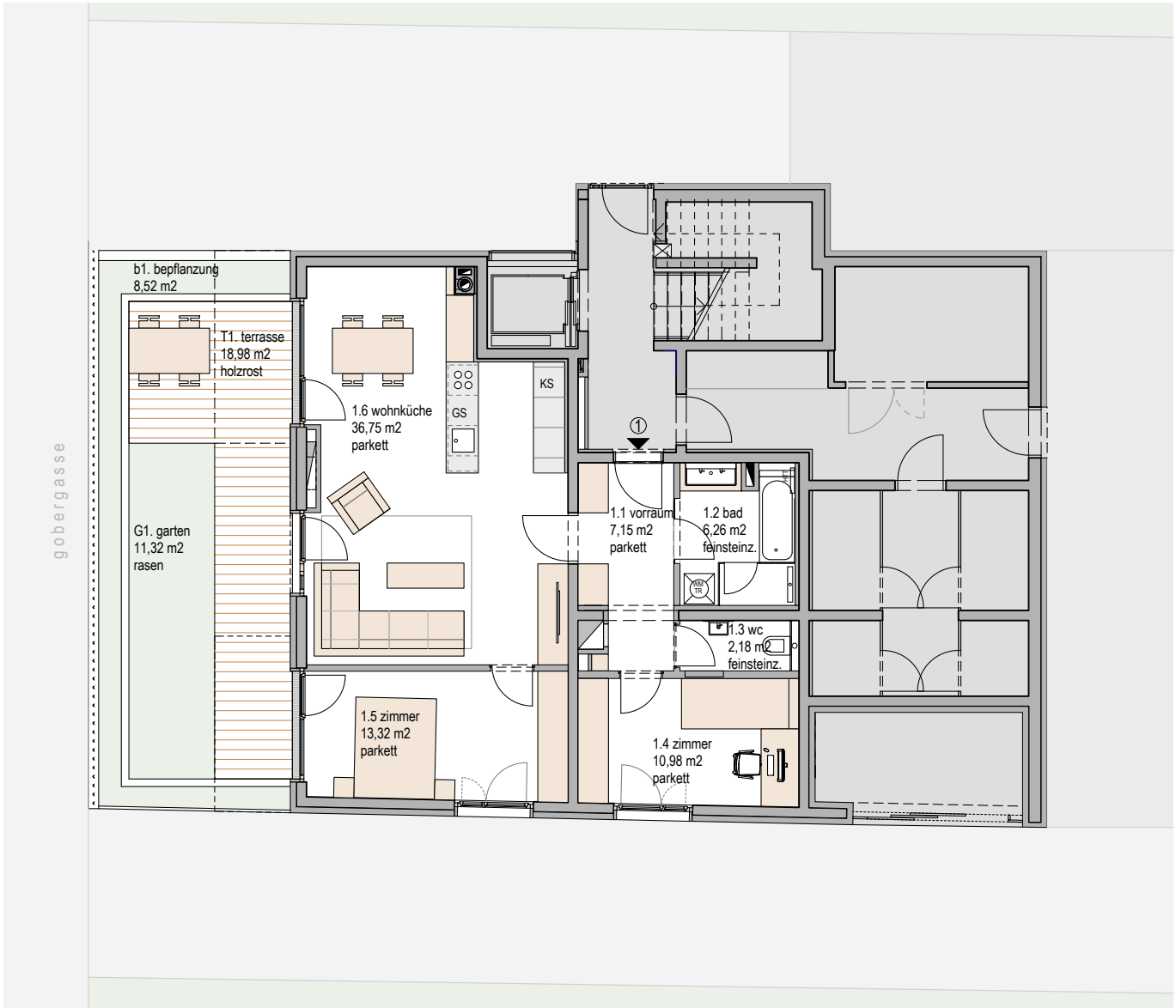


FEATURES

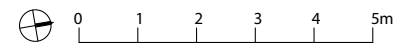
- Erstbezug in modernem Neubau
- Wohnfläche: ca. 76 m²
- 3 Zimmer
- EG-Wohnung mit großer Gartenanlage
- Außenbereich insg. ca. 38 m²
- Terrasse mit ca. 18 m²
- Wohnküche mit integriertem Essbereich

- Josko Türen und Fensterelemente
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung

uvm.



ERDGESCHOSS TOP 1

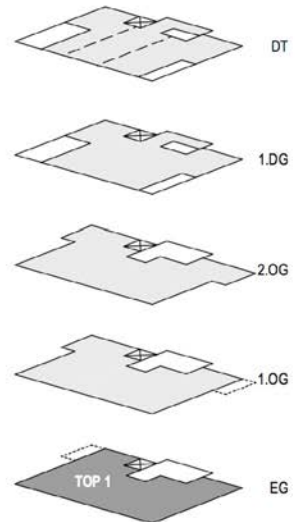


TOP 1
NUTZFLÄCHEN

01 vorraum	7,15 m ²
02 bad	6,26 m ²
03 wc	2,18 m ²
04 zimmer	10,98 m ²
05 zimmer	13,32 m ²
06 wohnküche	36,75 m ²
gesamt	76,64 m²

TERRASSENFLÄCHEN

T1. terrasse	18,98 m ²
G1. garten	11,32 m ²
b1. bepflanzen	8,52 m ²
gesamt	38,82 m²



TOP 2

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

VIER ZIMMER WOHNUNG MIT EINER
WOHNFLÄCHE VON 134,9 m² UND
TERRASSEN MIT INSGESAMT 58,8 m²,
SOWIE GARTENFLÄCHE MIT 225,8 m²



Außergewöhnlich Wohnen im Villenviertel inmitten von Wien Hietzing!

Diese wunderschöne, helle Wohnung mit offener Wohnküche hat Zugang zu zwei privaten Außenflächen - Balkon 4,9 m² und großzügige Terrasse mit 53,2 m². Außerdem verfügt sie auch über einen Zugang zum 225,8 m² großen Garten (direkt über das Stiegenhaus).

Auf drei (Schlaf-) Zimmer mit 11,1 m², 14,9 m² und 15,8 m² kommen zwei Badezimmer mit jeweils 7,2 m² und 7,3 m² und zusätzlich zwei separaten WCs. Die Wohnküche wird durch ihre ostseitige Orientierung bereits von morgendlichen Sonnenstrahlen erhellt und verfügt über eine zentral gelegene Küche (inkl. Kücheninsel), die zum sozialen Zentrum des Wohnbereichs wird.

Die hochmoderne Ausstattung und die Verwendung von besten Materialien und neuester Technik in allen Räumlichkeiten, verleihen dieser Wohnung ihren repräsentativen Charme und höchsten Komfort.

EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNFLÄCHE 134,9 m²

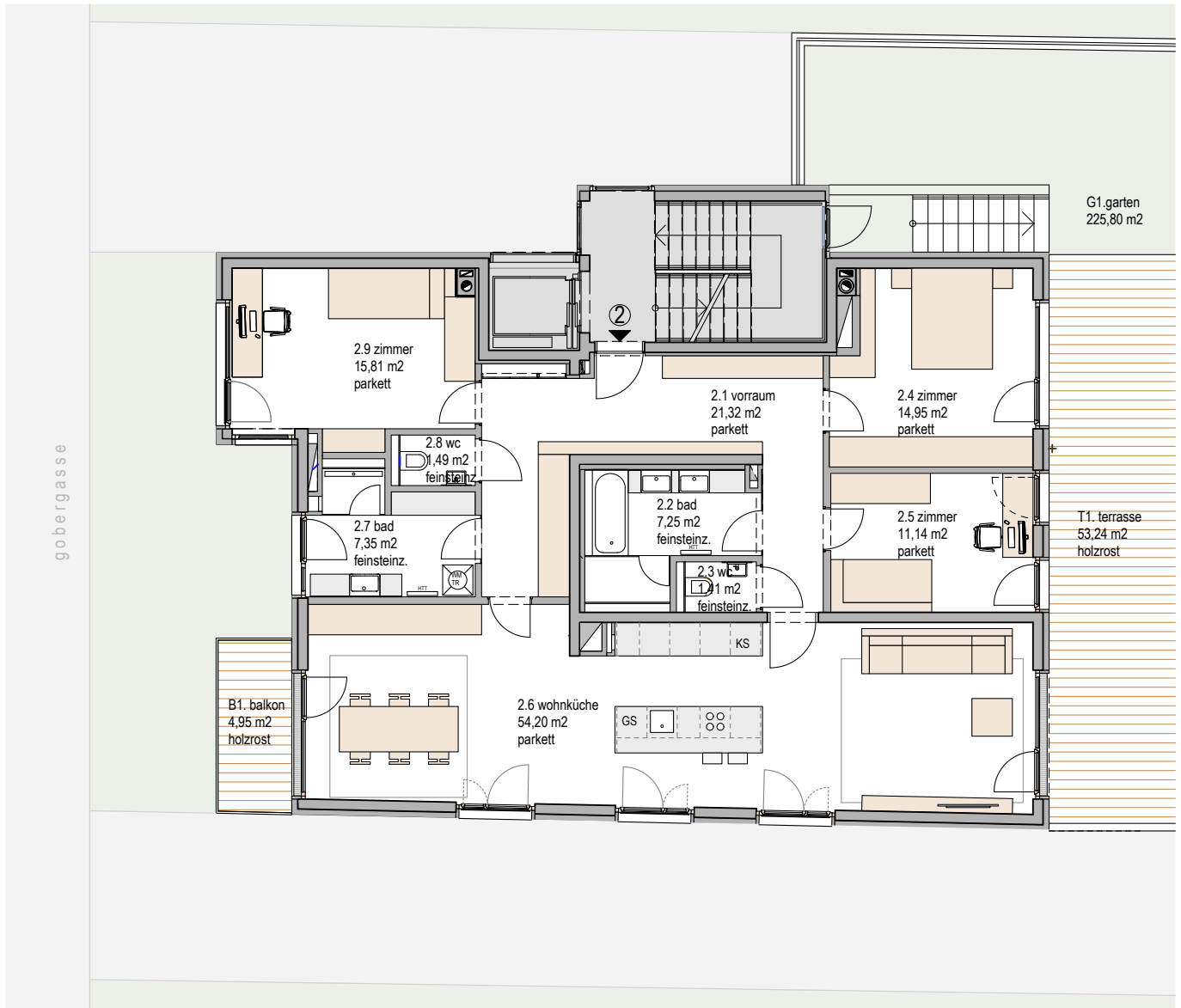
BALKON	4,9 m ²
TERRASSE	53,2 m ²
GARTEN	225,8 m ²

AUSSENBER. 283,9 m²

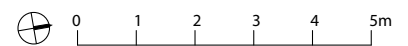
FEATURES

- Erstbezug in modernem Neubau
- Wohnfläche: ca. 134,9 m²
- 4 Zimmer
- Außenbereich :
Garten / Terrasse / Balkon
insg. ca. 283,9 m²
- Wohnküche mit integriertem Essbereich
- Josko Türen und Fensterelemente
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung

uvm.



1 OBERGESCHOSS TOP 2

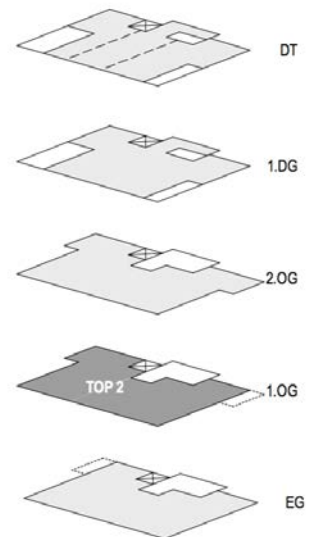


TOP 2
NUTZFLÄCHEN

01 vorraum	21,32 m ²
02 bad	7,25 m ²
03 wc	1,41 m ²
04 zimmer	14,95 m ²
05 zimmer	11,14 m ²
06 wohnküche	54,20 m ²
07 bad	7,35 m ²
08 wc	1,49 m ²
09 zimmer	15,81 m ²
gesamt	134,93 m²

TERRASSENFLÄCHEN

B1. balkon	4,95 m ²
T1. terrasse	53,24 m ²
G1. garten	225,80 m ²
gesamt	283,99 m²



TOP 3

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

ZWEI ZIMMER WOHNUNG MIT EINER
WOHNFLÄCHE VON 54,7 m² UND
EINEM SÜDSEITIGEN BALKON MIT 5,4 m².



Eine außergewöhnlich helle
- gänzlich südlich orientierte -
Wohnung mit wunderbar
großzügiger Zimmerverteilung!

Die Wohnung verfügt über ein
(Schlaf-) Zimmer mit 15,8 m² und
eine offene Wohnküche von 20,3 m²
mit direktem Zugang zum südseiti-
gen, 5,4 m² großen Balkon. Das
Highlight der Wohnung bildet das
großzügige Badezimmer mit Tag-
eslicht und ist ebenfalls nach Süden
ausgerichtet. Außerdem verfügt die
Wohnung auch über ein separat
begehbare Wc.

Die Wohnung überzeugt nicht nur
durch ihren smarten Grundriss,
sondern auch durch hochmoderne
Ausstattung und die Verbindung von
Funktion und Design in ihrer Gesam-
terscheinung und schafft es höchsten
Komfort und Wohlbefinden zu
erzeugen.

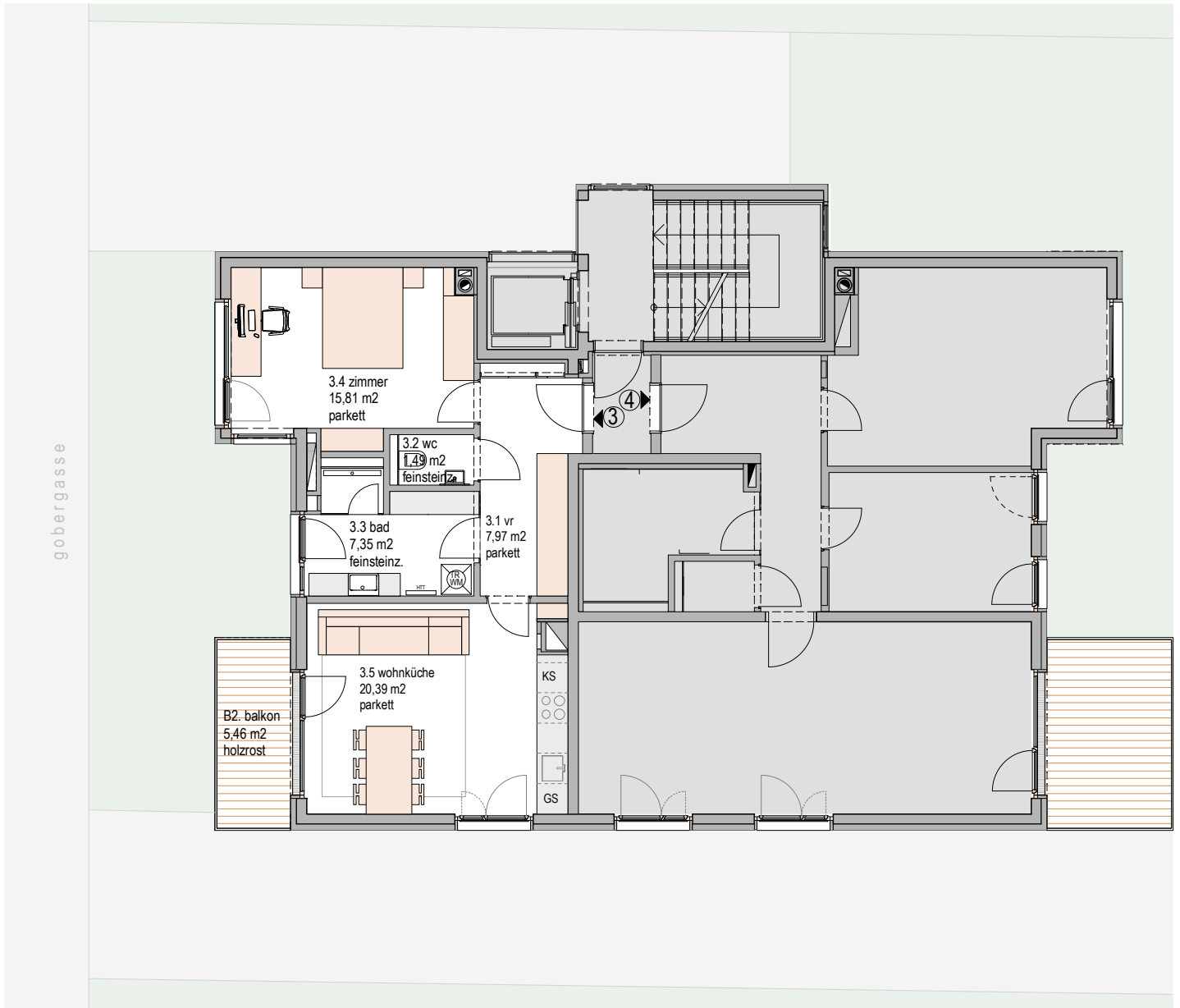
EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNFLÄCHE	54,9 m²
BALKON	5,4 m ²
AUSSENBER.	5,4 m²

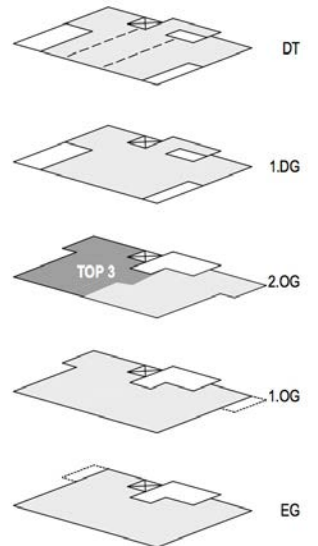
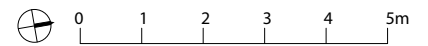
FEATURES

- Erstbezug in modernem Neubau
- Wohnfläche: ca. 54,7 m²
- 2 Zimmer
- Südseitiger Balkon mit ca. 5 m²
- Wohnküche mit integriertem
Essbereich
- Josko Türen und Fensterelemente
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung

uvm.



2. OBERGESCHOSS TOP 3



TOP 3
NUTZFLÄCHEN

3.1 vorraum	7,97 m ²
3.2 wc	3,20 m ²
3.3 bad	7,35 m ²
3.4 zimmer	15,81 m ²
3.5 wohnküche	20,39 m ²
gesamt	54,72 m²

TERRASSENFLÄCHEN

balkon	5,46 m ²
gesamt	5,46 m²

TOP 4

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

VIER ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT
EINER WOHNFLÄCHE VON 209,6 m² UND
MEHREREN BALKONEN UND TERRASSEN, SOWIE
EINER DACHTERRASSE MIT EINER
GESAMTAUSSENBEREICHFLÄCHE VON 127,5 m².

Luxuriöse
Dachgeschosswohnung
über mehrere Ebenen
mit Blick über Wien!



Die individuelle Wohnung wird über den wohnungseigenen Lift durch das 2. Obergeschoss erreicht. Hier befinden sich neben 2 (Schlaf-)Zimmern (19,3 m² und 14,8 m²) und einem Tageslichtbad zusätzlich ein Wirtschaftsraum (5,3 m²) und ein eigener Schrankraum (7,2m²). Einem der Zimmer ist außerdem ein 9,2 m² großer Balkon vorgelagert.

Auf der zweiten Ebene befindet sich die zentral gelegene Wohnküche von großzügigen 52,8 m². Die (Wohn-) Ebene ist durch ihre außergewöhnliche Anzahl von Terrassenflächen ein wahres Highlight.

Neben einem (Schlaf -)Zimmer (17,7 m²) mit Zugang zu einer 6,1 m² großen Terrasse, gibt es auf dieser Ebene auch eine Weinbar mit 12,4 m². Auf der Weinbar zugehörigen, südlich orientierten Terrasse (6,1m²) kann der Abend bei einem edlen Tropfen ausklingen.

Die Wohnküche inkl. Essbereich bildet das soziale Zentrum der Wohnung und hat direkten Zugang zu zwei Außenbereichen - mit jeweils 23,3m² (Terrasse 17,2m² / vorgelagerter Balkon 6,1 m² und Terrasse 15,8m² / vorgelagerter Balkon 9,1m²).

Optional kann auch bei beiden Freiflächen eine Pergola bzw. Sonnenschutz installiert werden. Ein weiterer außergewöhnlicher Vorzug dieser Wohnung ist die private Dachterrasse mit integrierter Sauna (7,06m²) und Whirlpool.

Der Blick über die Stadt rundet das repräsentative Ambiente und den Charme der Wohnung ab. Außergewöhnlicher und luxuriöser kann man in Wien kaum wohnen!

EIGENTUMSWOHNUNG

WOHNFLÄCHE 209,6 m²

TERRASSEN 69,7 m²
DACHTERRASSE 57,8 m²

AUSSENBER. 127,5 m²

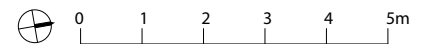
FEATURES

- Erstbezug in modernem Neubau
- Wohnfläche: ca. 209 m²
- 4 Zimmer
- DG-wohnung über 3 Ebenen
- Dachterrasse ca. 57 m²
- Balkon- / Terrassenflächen insg. ca. 127 m²
- Wohnküche mit integriertem Essbereich
- Josko Türen und Fensterelemente
- 3-fach Verglasung
- Fußbodenheizung

uvm.



2. OBERGESCHOSS TOP 4

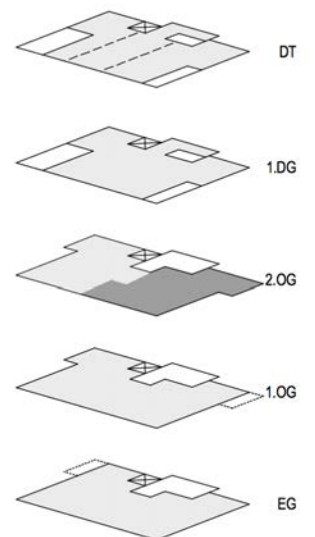


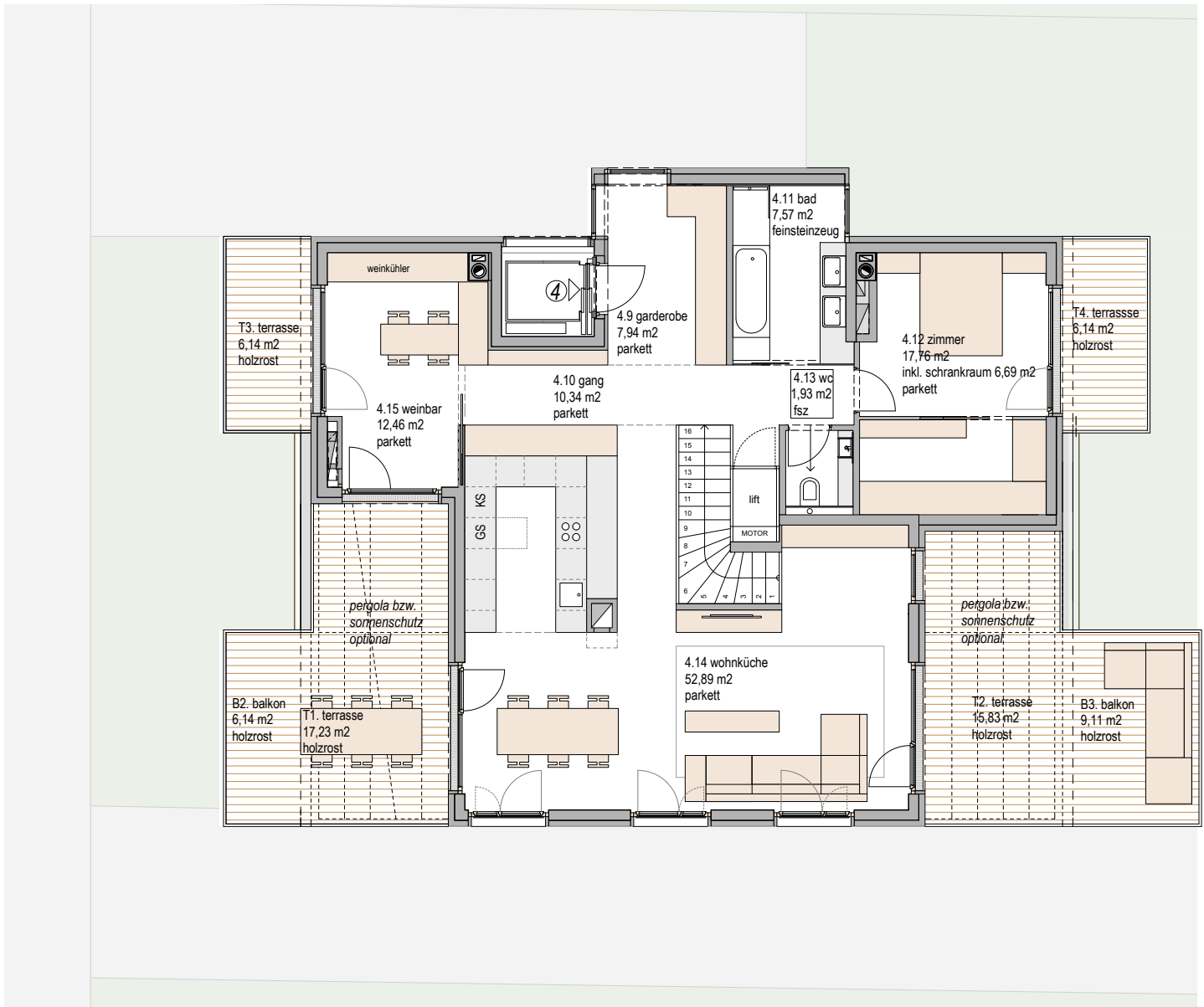
TOP 4 - 2.OG
NUTZFLÄCHEN

4.01 vorraum	16,48 m ²
4.02 abstellraum	2,14 m ²
4.03 zimmer	19,35 m ²
4.04 bad	10,70 m ²
4.05 wc	1,70 m ²
4.06 zimmer	14,85 m ²
4.07 schrankraum	7,21 m ²
4.08 wirtschaftsraum	5,31 m ²
gesamt	77,74 m²

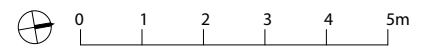
TERRASSENFLÄCHEN

B1 balkon	9,20 m ²
gesamt	9,20 m²





DACHGESCHOSS TOP 4

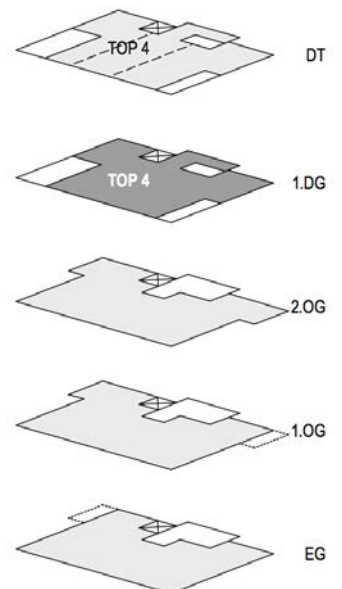


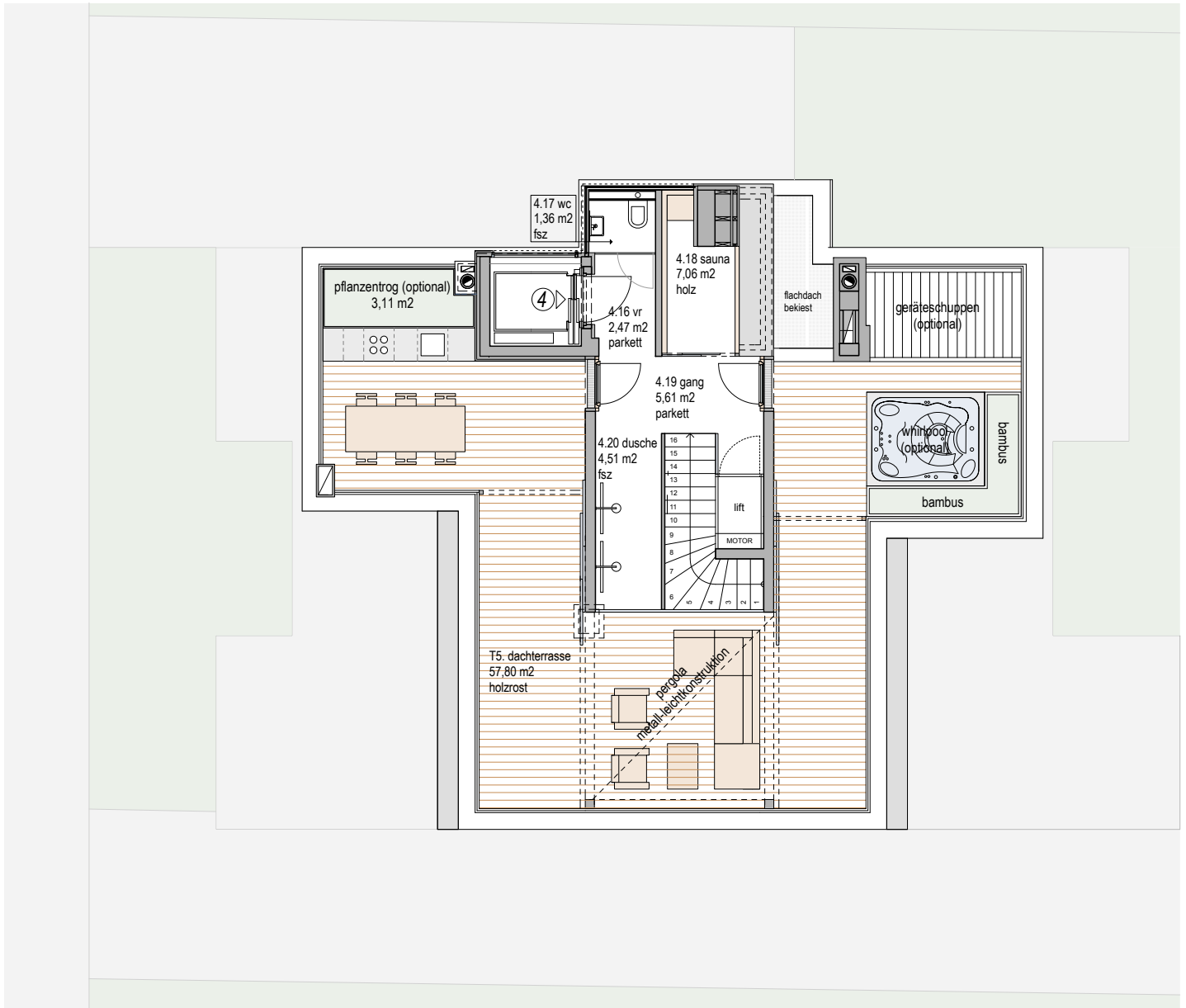
TOP 4 - DG
NUTZFLÄCHEN

4.09 garderobe	7,94 m ²
4.10 gang	10,34m ²
4.11 bad	7,57 m ²
4.12 zimmer	17,76 m ²
4.13 wc	1,93 m ²
4.14 wohnküche	52,89 m ²
4.15 weinbar	12,46 m ²
gesamt	110,89 m²

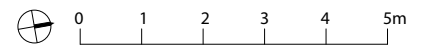
TERRASSENFLÄCHEN

B2 balkon	6,14 m ²
B3 balkon	9,11 m ²
T1 terrasse	17,23 m ²
T2 terrasse	15,83 m ²
T3 terrasse	6,14 m ²
T4 terrasse	6,14 m ²
gesamt	60,50 m²





DACHTERRASSE TOP 4

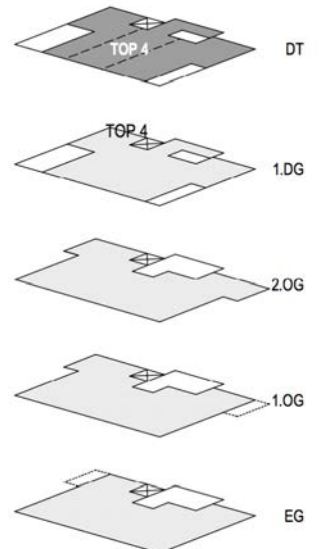


TOP 4 - DT
NUTZFLÄCHEN

4.16 vorraum	2,47 m ²
4.17 wc	1,36 m ²
4.18 sauna	7,06 m ²
4.19 gang	5,61 m ²
4.20 dusche	4,51 m ²
gesamt	110,89 m²

TERRASSENFLÄCHEN

T5 dachterrasse	57,80 m ²
gesamt	57,80 m²

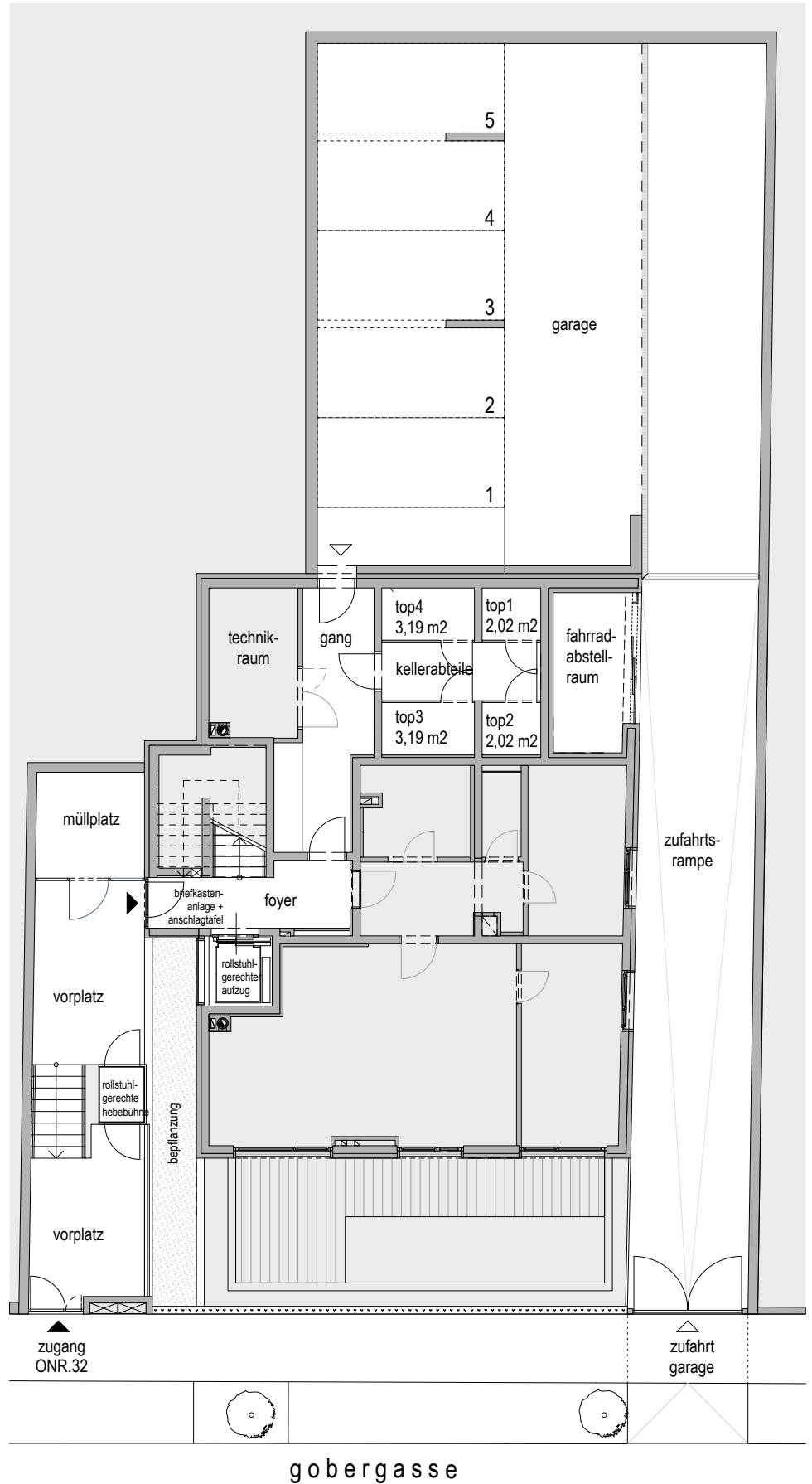


gesamt OG + DG + DT 209,64 m²

gesamt OG + DG + DT 127,50 m²

ERDGESCHOSS PLAN

ALLGEMEINBEREICH



BAU AUSSTATTUNGS-
PRODUKTLISTE

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



JOSKO PLATIN
Elegante Glaselemente mit bodenbündiger Schwelle, 3-fachverglasung

Die eleganten Schiebetüren der Serie Josko Platin überzeugen durch ihre 3-fach Verglasung und bodenbündiger Schwelle. Minimales Design, hochfunktionale Technik.



**JOSKO - PLATIN
SCHIEBETÜRE
DETAILSCHNITT**
hochwertiges Design und Funktion

Detailschnitt der Schiebetür der Firma Josko aus der Serie Josko Platin. Hochwertig und optimiert.



EICHENDIELEN GEÖLT
Gesamtstärke 15 mm,
Decklage 4 mm, Läuferverband

Die Gesamtstärke des Echtholz Bodenbelags beträgt 15mm, mit einer Decklage von 4mm und dem Läuferband.



**EICHE PREMIUM -
NATURHOLZBODEN**
erfüllt die höchsten Ansprüche
an Ästhetik und Qualität

Der geölte Eichendielen Parkett Boden der Firma Weitzer sorgt für höchstes Wohlbefinden und erfüllt alle Ansprüche an Ästhetik und Qualität.



IPE - TERRASSENBELAG
mit verdeckter Verschraubung,
robust und ohne Spanbildung!

Durch die verdeckte Verschraubung und keinerlei Spanbildung erfüllt der IPE - Terrassenbelag höchste Ansprüche im Außenraumbereich.



ALAPE WASCHTISCH
Marke Alape

Wunderschön eleganter Waschtisch aus Granit und Eiche, der Marke Alape in minimalistischem Design für ein perfektes Ambiente.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



SPIEGELLEUCHE
AL Studio Beleuchtung

Die von Antonio Lupi Studios entworfene Spiegelleuchte besteht durch perfektes Design und feinste Materialien sowie Technik.



LED -
SPIEGELBELEUCHTUNG
Blendfreies Licht mit
direkt/indirekt Lichtanteil

Durch blendfreies Licht mit indirekter Beleuchtung wird das Badezimmer zum eigenen Wellnessbereich.



TECE DUSCHRINNE
Verdeckt und flächenbündig

Verdeckt und flächenbündig. Besonders sicher und funktionell - Ohne Schwelle.



MOSA.TILES -
FEINSTEINZEUG
zugleich funktional, individuell
und unvergleichlich elegant

Hohe Funktionalität trifft auf individuelle unvergleichliche Eleganz. Die Feinsteinzeug Ausstattung der Serie MOSA.TILES besteht durch all diese Eigenschaften.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN

Vorlight / univoce 2x1 / BidetFloor / Floor One (Global Collection)



**MOSA.TILES. -
FARBKOLLEKTION**
zahlreichen Farbtöne und
Fliesenformate können auf
Wand- und Bodenflächen
kombiniert werden

Zahlreiche Farbtöne stehen in der
Serie MOSA.TILES zur Auswahl, um
das Badezimmer nach den eigenen
Vorstellungen gestalten zu können.



KADEWEI
Badewanne von KADEWEI.

Minimalistisch pures Design -
Badewanne der Marke Kadewei, die
das Badezimmer in seinem Ambiente
vervollständigt.



WANDHEIZKÖRPER
Elegant minimalistisches
Design. Wandheizkörper für
das Badezimmer von Antonio
Lupi.

Hochfunktionell und minimalistisch in
Erscheinung erzeugt der
Wandheizkörper von Antonio Lupi
angenehmes Ambiente im
Badezimmer.



GLASELEMENTE
Elegantes Ambiente - erzeugt
durch Nurglaselemente.

Modernes Design und elegante
Transparenz für ein schönes
Badezimmer.



PHILIPS - ECOMOODS
SILBER
Aluminiumleuchte
mit Energieeffizienzklasse A

Die Ecomoods Wandleuchte von
Philipps sorgt für warmes,
energiesparende Beleuchtung. Durch
die Bewegungsmöglichkeit kann das
Licht gerichtet werden, wo immer Sie
es benötigen.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



PHILIPS - ECOMOODS
ANTRAZITH
Aluminiumleuchte
mit Energieeffizienzklasse A

Die Ecomoods Beleuchtung ist in 2
Farben (antrazith/silber) und
außerdem auch für den Außenbereich
erhältlich.



QUANT - QUANTUM
elegante Ausbauleuchte für den
Aussenbereich

Für stilvolles Gartenambiente sorgt die
elegante Ausbauleuchte aus Edelstahl
von IP44.



RIDI - ABDQ LED
elegante LED-Aufbauleuchte

Elegante LED Aufbauleuchte mit einer
Kantenlänge von 150mm. Reflektor
aus reflexionsverstärktem, glänzend
eloxiertem Reinst- Aluminium mit
Silberbeschichtung.



GIRA -
HAUSGEGENSPRECHANLAGE
reduziertes und zeitloses
Design in Edelstahl

Die elegante
Hausgegensprechanlagen von GIRA
bieten Audio- Visuelle
Kommunikationsmöglichkeit, durch die
Integration von Farbkamera, sowie
TFT Farbdisplay.



GIRA -
GEGENSPRECHANLAGE
Video AP mit kapazitiver
Technik

Das integrierte TFT Farbdisplay
schaltet sich automatisch bei
Aktivierung der Türklingel an und zeigt
den Eingangsbereich des Hauses.



GIRA E2
SCHALTERPROGRAMM
streng reduziertes Design mit
funktionalem Material und
intelligenter Technik

Hochfunktionelles reduziertes Design
kombiniert mit modernster Technik.
Die GIRA Schalterprogramm Serie E2.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



GIRA FARBPALETTE
Individuelle Farbauswahl
passen zur Wandfarbe

In den vier Farben Reinweiß seidenmatt, Reinweiß glänzend, Alu und Anthrazit erhältlich. Außerdem besteht das GIRA Schalterprogramm aus bruchsicherem und UV-beständigem Thermoplast mit pflegeleichter Oberfläche.



HANSGROHE - RAINDANCE
stylisher Brausekopf mit
RainAir - mit Luft
angereicherter Regenstrahl

Wenn sich das Duscherlebnis zum Sommerregen transformiert. Drei verschiedene Duschstrahl-Auswahlmöglichkeiten für optimales Wohlbefinden.



HANSGROHE METRIS S
Durch integrierte
Wassermengenbegrenzung auf
5 Liter/Minute sind Metris
Mischer sparsam und
umweltfreundlich.

In der Farbe chrom und mit kurzem oder langem Auslauf erhältlich. Durch die Wassermengenbegrenzung besonders umweltfreundlich und sparsam.



HANSGROHE - METRIS S
Durch integrierte
Wassermengenbegrenzung auf
5 Liter/Minute sind Metris
Mischer sparsam und
umweltfreundlich.

Mit Zugstangen- Ablaufgarnitur und Schwenk-Auslauf 120°. Der Waschtischmischer von Hansgrohe aus der Serie Metris S ist durch seine Wassermengenbegrenzung auf 5 l / Minute besonders sparsam und umweltfreundlich.



KEMPER AUSSENARMATUR
Selbstentlüftend und
Wintertauglich

Frostsichere Außenarmatur der Firma Kemper. Hohe Funktionalität durch stufenloses Anpassen an verschiedene Außenwandstärken - von 150 - 655 mm.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



KEUCO WC-ROLLENHALTER
funktional und schön ;-)

Hochwertig - funktionell -
minimalistisches Design der Marke
Keuco in chrom.



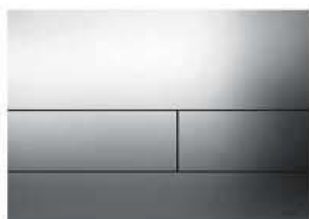
HANSGROHE - SERIE
METRIS S
In ihrer Formgebung reduziert
und fügt sich überall perfekt
ein.

Minimalistische Wannenarmatur der
Serie Metris S von Hansgrohe.
Besticht durch Funktionalität und
Purismus.



VILLEROY & BOCH -
SUBWAY
mit Quick Release und Soft
Closing Funktion

Produkt aus der Serie Subway 2.0 aus
dem Hause Villeroy & Boch. Durch die
CeramicPlus Beschichtung besonders
einfach zu reinigen.



TECE - SQUARE WC-
DRÜCKERPLATTE
zeitloses Design,
flächenbündiger Einbau

Minimalistisch und elegant - Die TECE
Wc-Drückerplatte mit verschiedenen
Spülmöglichkeiten und
unterschiedlicher Ausführung zur
Individualisierung.



VILLEROY & BOCH
Hochwertiger Keramik-
Waschtisch, unterbaufähig

Das Handwaschbecken der Serie
Memento aus dem Hause Villeroy und
Boch ist in verschiedenen Farben und
Maßen erhältlich. Es ist mit
CeramicPlus Beschichtung
ausgestattet, wodurch die Reinigung
besonders erleichtert wird.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



JOSKO MET INNENTÜREN
MET 40 - Schlicht und bündig
mit superschmaler Zarge und
einer nur 3 Millimeter schmalen
Nut.

Eine Innentür, die mit der Wand
verschmilzt. Die Innentür der Serie
MET von Josko besticht durch ihren
puren Stil und ihr hochoptimiertes
Design.



JOSKO - SICHERHEITSTÜRE
Einbruchhemmend WK2,
Brandhemmend EI2 30,
Schallhemmend
43dBKlimaklasse
C, Türschließer integriert

Die Sicherheitstür von Josko besticht
nicht nur durch ihre hohen
Sicherheitsstufen (Einbruchhemmend
WK2, Brandhemmend EI2 30 etc.)
sondern auch durch ihr pures
Erscheinungsbild und minimalistisches
Design.



GLUTZ TÜRDRÜCKER
Qualitativ
hochwertig in Edelstahlausführung

Gegossen nach Handwerkertradition,
vollendet in höchster Präzision - Der
Türdrucker in Edelstahlausführung der
Firma Glutz besticht durch hohe
Qualität von Beginn an.



GLUTZ FENSTERGRIFF
Edlestahlausführung, mit robuster,
langlebiger 4 x 90°
Kugelrasterung

Durch die Kugelrasterung besteht
beim Fenstergriff der Firma Glutz eine
besonders hohe Qualität in Mechanik
und Komfort. Außerdem ist diese
Ausführung auf höhere
Beanspruchung ausgelegt.



**GLUTZ STOSSGRIFF BEI
GLASSCHIEBETÜREN**
Edlestahlausführung, schlicht
und funktionell

Stossgriff der Firma Glutz in Edelstahl
matt - schlichtes Design und hohe
Funktionalität.

PRODUKTNAME FEATURES

ANMERKUNGEN



GLUTZ TÜRKNAUF
Hochwertiger Griff
in Edelstahlausführung

Edelstahl Türknauf der Firma Glutz, in
matt gebürstet oder auch poliert
erhältlich. Durchmesser von 53 mm -
Hochwertig und puristisch.



JOSKO
SONNENSCHUTZLAMELLEN
Verdeckter Einbau, elektrisch
angesteuerte Lamellen

Raffstore-Sonnenschutz der Marke
Josko mit verdecktem Einbau und
elektrisch gesteuerten Lamellen - für
höchsten Komfort und beste Qualität.

ALLGEMEINE
INFORMATIONEN

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

HIETZING XIII . Wiener Gemeindebezirk

Koordinaten

48° 11' N 16° 15' O

Hietzing ist der 13. Wiener Gemeindebezirk. Traditionell ist er in sechs Bezirksteile gegliedert, die den früheren Dörfern entsprechen. Hietzing (auch Alt-Hietzing) im Nordosten, Unter St. Veit im Norden, Ober St. Veit im Nordwesten, Hacking im Westen, Lainz (geografisches Zentrum) und Speising im Süden. Bis 1938 gehörten weitere ehemalige Dörfer dazu.

Zum Bezirk gehören auch Teile des Wiener Waldes und der große Schlosspark von Schönbrunn, der stadtwärts (östlich) an Hietzing anschließt. Die Sommerresidenz der Habsburger hat bis 1900 zur Ansiedlung vieler Adelliger und hoher Beamter geführt, weshalb Alt-Hietzing und St. Veit bis heute als vornehmes Wohngebiet gelten. Im Süden entstanden in den Jahren nach dem ersten Weltkrieg auf ehemals gewaldetem Gebiet neue Siedlungen wie die Siedlung Auhofer Trennstück und die Friedensstadt.

GEOGRAPHIE

Durch seine Lage im Westen Wiens befindet sich Hietzing landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken.

Mit einer Fläche von 37,69 km² ist es der drittgrößte Wiener Gemeindebezirk. Hietzing nimmt dabei 9,2 % der Fläche Wiens ein. Der Bezirk, der im Norden an den Wienfluss grenzt, verfügt über große Naturschutzgebiete. Im Westen liegt ein 22,6 km² großer Anteil am Schutzgebiet Lainzer Tiergarten (Wiener Wald). Das öffentlich zugängliche aber ummauerte Areal nimmt rund 60% der Bezirksfläche ein und umfasst zahlreiche Bäche und einige Wienerwaldbäche, die in die Wien oder die Liesing münden.

Neben dem Lainzer Tiergarten entfallen weitere 9,6% der Bezirksfläche auf das Landschaftsschutzgebiet Hietzing (Teile des Schönbrunner Schlossparks und das geschützte Biotop Fasangarten). Mit einem Grünraumanteil von insgesamt rund 72 % der Bezirksfläche ist Hietzing der "grünste" Bezirks Wiens. Die Siedlungen konzentrieren sich vor allem im östlichen Gebiet um die alten sechs Ortskerne.

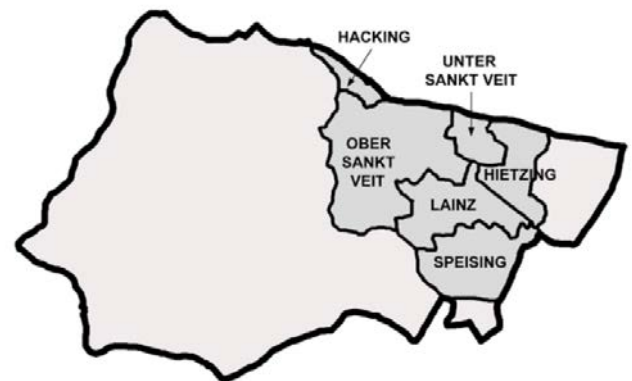
BERGE

Der Lainzer Tiergarten besitzt mit einem unbenannten, 518 Meter hohen Berg an der Stadtgrenze zu Purkersdorf, dem benachbarten, 515 Meter hohen Dreihufeisenberg, über den die Stadtgrenze zu Laab im Walde verläuft und dem 508 Meter hohen Kaltbründlberg mit der Jubertuswarte im Zentrum des Tiergartenareals die höchsten Punkte des Bezirks. Kaum niedriger sind Hornaukogel (501 m) und St. Veiter Berg. An dessen Osthang bietet der sogenannte Wiener Blicj einen weiten Fernblick bis zur 60km entfernten Slowakei, bei besonders ruhiger Luft sogar fast 100 km bis zu den Weißen Karpaten. Auch im verbauten Bezirksgebiet liegen mehrere Berge mit Höhen von 250m bis 300 m. Der Küniglberg wurde dabei zu einem Synonym für die staatliche Runkfunkanstalt ORF, auf dem Rosenhügel befanden sich die bekannten Rosenhügel - Filmstudios und befindet sich ein großes Wasserreservoir, auf dem Roten Berg bestehen ein Erholungsgebiet und Fundstätten mit Feuerstein aus der Steinzeit.

WAPPEN



KARTE



Das 1912/1913 erbaute Amtshaus (Bezirksamt für den 13. und 14. Bezirk) am Hietzinger Kai. Zwischen diesem und dem Wienfluss verläuft die U-Bahn-Linie U4 im offenen Einschnitt.

HIETZING XIII . Wiener Gemeindebezirk

BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Das Durchschnittsalter der Hietzinger Bevölkerung war 2001 wesentlich höher als im Wiener Durchschnitt. Grundlagen dafür sind die hohe Dichte an Pensionisten-Wohnhäusern, das große Pflegeheim in Lainz sowie ein sehr geringer Ausländeranteil. Die Zahl der Kinder unter 15 Jahren lag mit 13,0 % dabei nur leicht unter dem Wiener Durchschnitt von 14,7%, der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 59 Jahren hingegen mit 56,8 % (Wien : 63,6%) stark unter dem Durchschnitt. Der Anteil der Menschen im Alter von 60 Jahren oder mehr war 2001 mit 30,2 % (Wien 21,7%) der höchste von ganz Wien. Infolge des hohen Anteils älterer Menschen war 2001 auch der Frauenüberhang in Hietzing der größte in Wien: 44,3% Männer standen 55,7% Frauen gegenüber. Die Anzahl der verheirateten Hietzinger war mit einem Anteil von 42,8% gegenüber 41,2% leicht über dem Durchschnitt Wiens.

KULTUR - UND SEHENSWÜRDIGKEITEN

Schloss Schönbrunn:

Hier schreitet man durch die kaiserlichen Gemächer. In einem Nebengebäude befindet sich die Wagenburg (Außenstelle des Kunsthistorischen Museums), eine Sammlung von über 100 Wagen, Schlitten Sänften und Tragsesseln mit dazugehörigen Zug- und Reitgeschirren, die vom kaiserlichen Hof verwendet wurden. Das angeschlossene, nicht öffentlich zugängliche Monturdepot geht auf die Livree-Garderobe des Oberstallmeisteramtes zurück und ist eine der weltweit bedeutendsten Sammlungen höfischer Kleidung aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert. Im Schlosspark sind das Palmenhaus, die Gloriette und der älteste bestehende Zoo der Welt, der Tiergarten Schönbrunn, sehenswert.

Im alten Ortszentrum Hietzings:

- Hietzinger Pfarrkirche
- Bezirksmuseum Hietzing (direkt neben der Kirche)
- Café Dommayer
- Hietzinger Friedhof

Bezirk allgemein:

- Klimt-Villa
- Otto Wagner U-Bahnstationen Schönbrunn, Ober St. Veit
- Otto Wagner Stadtbahn Hofpavillon Hietzing
- Der Hofwarteraum der Wiener Stadtbahn diente dem Kaiser und seinen Gästen als Ein- und Aussteigstelle zur Eisenbahn

- Werkbundsiedlung
- Diverse Ein- und Mehrfamilienhäuser im Bezirk von Adolf Loos, Josef Plecnik etc.
- Invalidenhauskirche
- ORF Zentrum Königberg
- Geriatriezentrum am Wienerwald
- Barockkirche Ober-St.-Veit
- Otto Wagner jun. Villa Schmeidler, Schlossberggasse
- Lainzer Tiergarten
- Hermesvilla: Originaleinrichtung für Kaiserin Elisabeth



„Wiener Blick“ im Lainzer Tiergarten



Gaststätte „Hietzinger Heuriger“

Stadtbahn-Hofpavillon Hietzing
(heute U-Bahn); Otto WagnerDas Café Dommayer heute: Ecke
Auhofstraße / Anna-Strauß-Platz /
Dommayergasse

IMPRESSUM

GOBERGASSE 32
1130 WIEN

GRUNDSÄTZLICHES

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung entsprechend den derzeit gültigen ÖNORMEN auf den bautechnischen Bereich. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass bei natürlichen Materialien (Parkett, Naturstein usw.) Farb- und Strukturabweichungen gegenüber den bemusterten Materialien, welche teilweise auch nur einzelne Elemente betreffen können, nicht ausgeschlossen werden können. Änderungen der Materialien und Ausstattung bleiben dem Bauträger insofern vorbehalten, als gegebenenfalls auch andere gleichwertige oder bessere Materialien zur Ausführung gelangen können. Ebenso sind durch technische Gegebenheiten oder behördliche Vorschriften bedingte Änderungen gegenüber den Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung noch möglich. Der Wohnungsläufer wird über derartige wesentliche Änderungen so früh wie möglich informiert werden.

VERFASSER

VALORE Immobilien
1040 Wien - Argentinierstraße 20/4 - tel 01/315 68 77 - fax dw 33
immobilien@valore.at
www.valore.at

Diese Unterlagen stellen unser geistiges Eigentum dar und sind daher nach DIN34 geschützt. Jede Vervielfertigung und Verwertung des Inhalts bedarf unserer Genehmigung. Gerichtsstand ist Wien.

