

**14 Wohnungen**  
mit 48-91 m<sup>2</sup>  
in bester Lage von  
Wien Hetzendorf



Münchenstraße 21, 1120 Wien  
[www.viva-hetzendorf.at](http://www.viva-hetzendorf.at)

Imitten des historischen Ortszentrums von Hetzendorf, nahe dem weit über die Grenzen Österreichs hinaus bekannten Schloss Hetzendorf mit seiner renommierten Modeschule, entsteht in dem von ruhiger und traditioneller Wohnkultur geprägten Grätzl ein Wohnhaus neuester Art. In dem technologisch zeitgemäß ausgestatteten Gebäude von **VIVA HETZENDORF** genießt man nachhaltige Lebensqualität, Urbanität und Individualität verbunden mit einem Schuss Natur in einem der schönsten Bezirke Wiens. Umrahmt von einem architektonisch besonders geschmackvoll inszenierten Baukörper.

Der elegante und von ästhetischer Raffinesse geprägte Stil des Hauses manifestiert sich in Form aufwändiger Ausstattungsdetails, die Hochwertigkeit und Modernität vermitteln. **VIVA HETZENDORF** besteht aus drei Geschoßen und einem Dachgeschoß, die nicht mehr als 14 Wohneinheiten beherbergen. Zu jeder Wohnung gehören schöne Freiflächen wie Eigengärten, Balkone oder Terrassen, die den Wohnraum straßen- als auch gartenseitig erweitern und das umliegende Grün der Gärten mit einbeziehen und somit ein entschleunigtes Wohnerlebnis versprechen.



So schön kann das Leben sein.



# Zeitlose Wohnqualität.

Für die Zukunft vorgesorgt: In einem ruhigen Wohnviertel nahe Schloss Hetzendorf entsteht ein modernes, auf nachhaltige Energieversorgung ausgelegtes Wohnhaus.





Die großzügigen Freiflächen erweitern den Wohnraum und beziehen das Grün der umliegenden Gärten in das Wohnerlebnis mit ein.

# Der perfekte Auszeitraum.

Die modernen Wohnungen von **VIVA HETZENDORF** lassen hinsichtlich Form, Funktion und Ausstattung keine Wünsche offen. Großzügige Balkone, Loggien und Terrassen fungieren als geschätzte Rückzugsorte zum Durchatmen und versprechen Ruhe und Entschleunigung vom urbanen Leben. Die edlen Geländer aus rahmengenführtem Streckmetall schützen vor direkten Einblicken und erlauben gleichzeitig Aus- und Durchblicke.



# Das neue Wohnleben.

Der Großteil der Wohnungen verfügt über offene Wohnküchen mit Platz für eine optionale Kochinsel, mit der das gemeinsame Kochen zum Vergnügen wird. In den Wohnküchen sowie Wohn-, Schlaf-, Vor- und Abstellräumen setzen langlebige Eichenparketten, mit seitlichen ca. 6 cm hohen weißen Sesselleisten, elegante Statements.



## Der spezielle VIVA-Wohn-Komfort entsteht im perfekten Zusammenspiel intelligenter Ideen und praktischer Details.

Die Wohnhausanlage umfasst 14 Wohnungen sowie Müll-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Für die Fahrräder bzw. Scooter sind praktische Hängevorrichtungen vorgesehen. Im Untergeschoß befinden sich 9 gut dimensionierte PKW-Stellplätze, die für eine allfällige Nachrüstung von Ladepunkten (230V-Steckdose) für E-Mobilität mit Leerverrohrungen zum jeweiligen Wohnungsverteiler vorbereitet sind. Die Wohnungseingangstüren von **VIVA HETZENDORF** werden in hochwertiger Einbruchwiderstandsklasse 3 ausgeführt, mit nicht aushebbaren Bändern und Mehrfachverriegelung. Abgerundet wird die umfangreiche Hausausstattung mit einem Aufzug, der von der Tiefgarage aus die einzelnen Geschoße komfortabel erschließt.

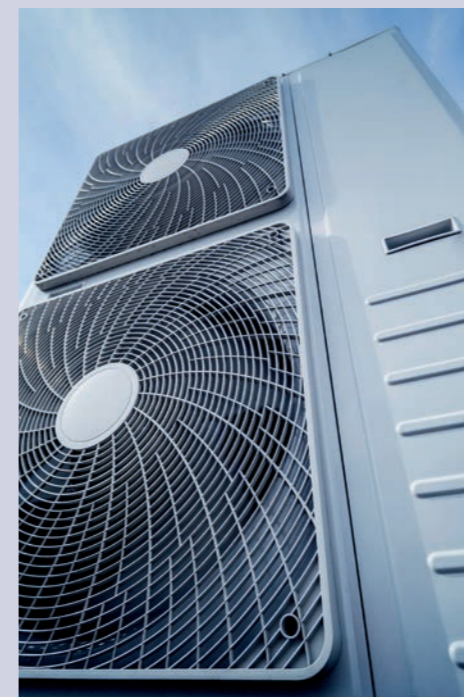


Die Entscheidung für eine neue Wohnung in **VIVA HETZENDORF** ist auch eine Entscheidung für eine Zukunft mit einer ökonomischen Energieversorgung. Denn das nachhaltig konzipierte Gebäude wird im Niedrigenergiehaus-Standard mit hohen Dämmwerten, 3-Scheiben-Isolierverglasungen und außenliegenden elektrischen Raffstores zur Beschattung ausgeführt. Die moderne Haustechnik mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe der neuesten Generation sorgt in Kombination mit einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage das ganze Jahr über für die effiziente und ökologisch nachhaltige Warmwasserbereitung und im Winter für kostengünstige Wärme.



# Wir sind zukunftsfit.

**Sicher für die Zukunft gerüstet:  
Das Haus selbst produziert nachhaltige kostengünstige Wärme für Heizung und Warmwasser.**



**DIE UMWELTFREUNDLICHE WÄRMEPUMPE** sorgt für die Warmwasserbereitung und die nachhaltige Beheizung der Aufenthaltsräume mittels Fußbodenheizung. Die Temperatur-Regelung erfolgt über ein Raumthermostat, das im Wohnzimmer positioniert ist. Der Verbrauch wird für jede Wohneinheit individuell erfasst.

# Herzlich willkommen.

Jeden Tag heimkommen und entspannen - in einem extravaganten, stylischen Domizil in bester Ruhelage nahe Schloss Hetzendorf.

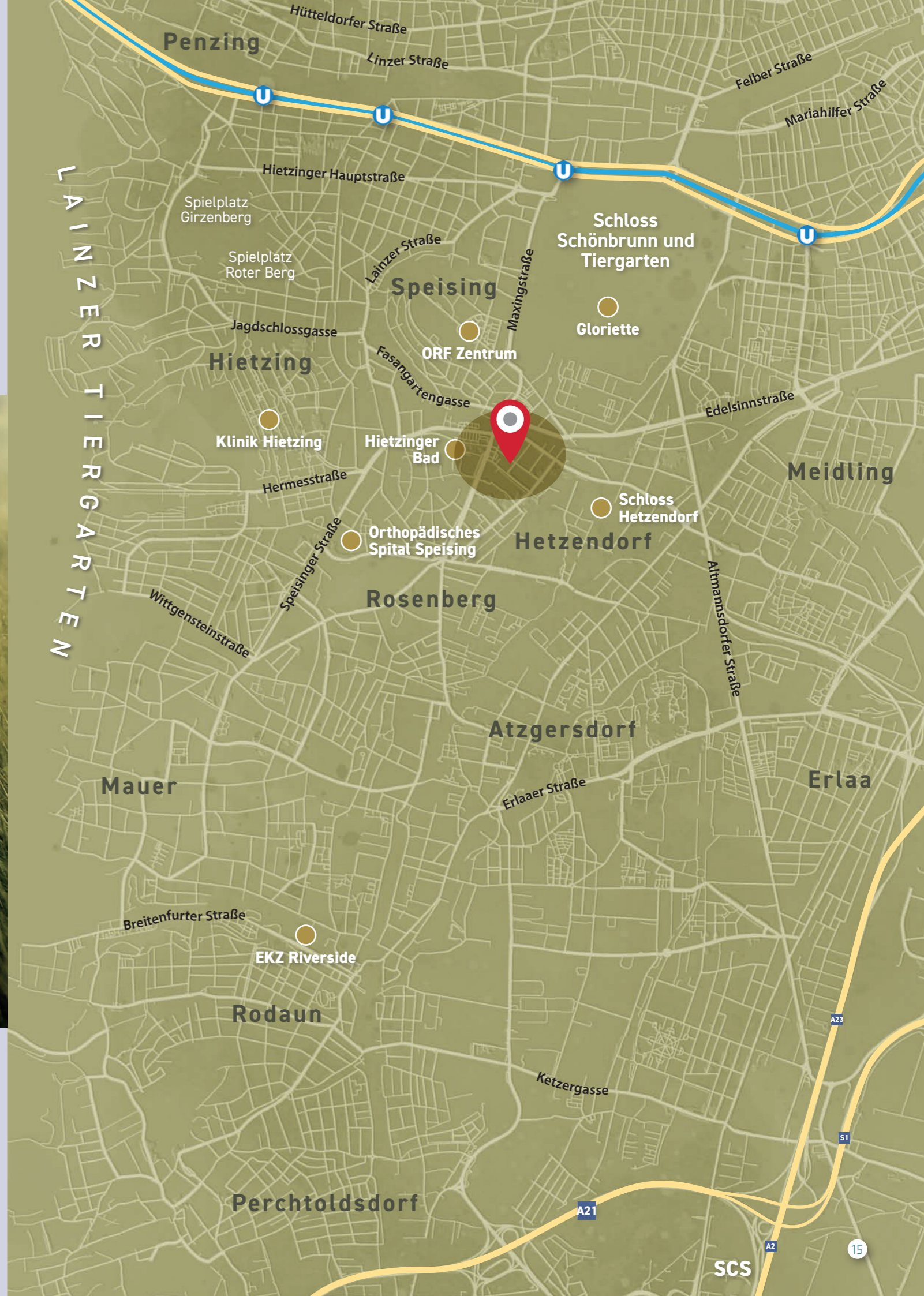


# Nahe an der Natur.

Für all jene, die sich gerne im Freien an der frischen Luft bewegen, ist **VIVA HETZENDORF** ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die vielen Parks und Naturschutzgebiete in der näheren Umgebung. Ein besonderes Highlight ist der nahe gelegene Schönbrunner Schlosspark, der zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar ist. Mit dem Auto oder den Öffis gelangt man schon nach kurzer Fahrt den Lainzer Tiergarten oder den Naturpark Föhrenberge. Diese beiden weitläufigen Naturschutzgebiete umrahmen den süd-westlichen Teil Wiens und laden das ganze Jahr über zu Ausflügen ein.



**DIE PERCHTOLDSORFER HEIDE** nahe Rodaun ist während der warmen Jahreszeit ein beliebtes Ausflugsziel für Spaziergänger, Wanderer und Mountainbiker. Im Winter laden die verschneiten Hänge Kinder und jung Gebliebene zum Rodeln ein.







### Öffentliche Anbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Mit der Straßenbahnlinie 62 erreicht man von der nahen Hetzendorfer Straße in 30 Minuten Fahrtzeit die Wiener Staatsoper oder in 10 Minuten die Klinik Hietzing. Mit der Buslinie 58A gelangt man rasch zur U4-Station Hietzing. Der nahe gelegene Bahnhof Hetzendorf mit den verschiedenen Schnellbahnlinien (S1, S2, S3, S4) verbindet mit den wichtigsten Knotenpunkten Wiens.

### Gastronomie

Der Südwesten Wiens hat auch in Sachen Gastronomie viel zu bieten. Zum einen laden die nahe gelegenen Maurer und Perchtoldsdorfer Heurigenbetriebe während der schönen Jahreszeit zum geselligen Miteinander. In Down-Town Hietzing befinden sich etliche Kaffeehäuser wie das traditionelle Café Dommayer oder die coole Waldemar Tagesbar. Dazu gesellen sich unzählige Beiseln und gehobene Restaurants, die nur darauf warten entdeckt zu werden.



### Schloss Schönbrunn

Mit seinen großzügigen Park-, Wald- und Wiesenflächen und den vielen Privatgärten ist der Südwesten Wiens der mit Abstand grünste Teil Wiens. Der Schönbrunner Schlosspark lädt mit seinen rund 160 Hektar Fläche und der berühmten Gloriette sowie dem ältesten Zoo der Welt das ganze Jahr zu ausgedehnten Spaziergängen oder zum entspannten Laufen ein. Der nächste Eingang in den Schönbrunner Schlosspark ist das Tiroler Tor in rund 1 km Entfernung.



### Shopping

Die Lage von VIVA Hetzendorf verwöhnt mit einer großen Auswahl an nahe gelegenen Shopping-Möglichkeiten. Zum einen ist die SCS mit ihrem riesigen Angebot nur rund 12 Min. Fahrtzeit entfernt. In rund 8 Fahrminuten erreicht man das Riverside Center an der Breitenfurter Straße. Noch näher liegt das Carré Hietzing rund um den Alt-Hietzinger Platz oder die Meidlinger Fußgängerzone, wo Boutiquen, Delikatessensläden und vielfältige Gastronomie zum ausgedehnten Bummeln einladen.



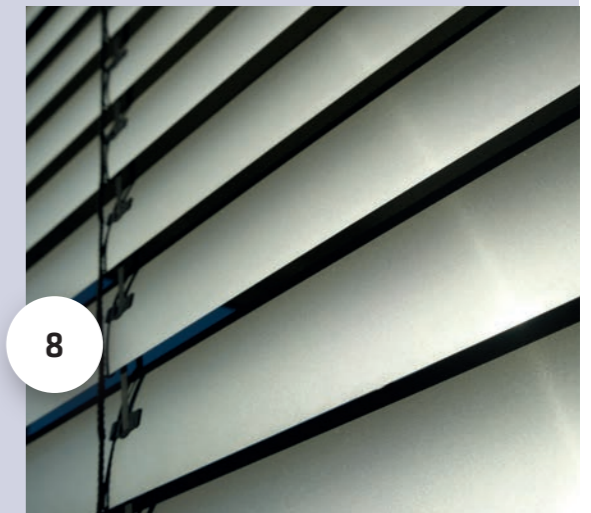
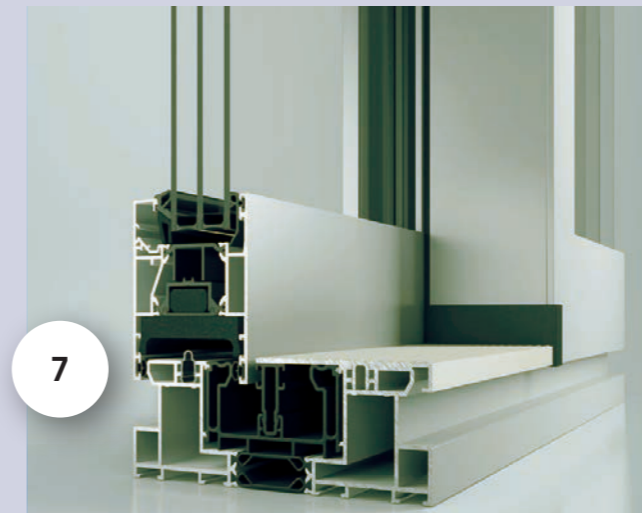
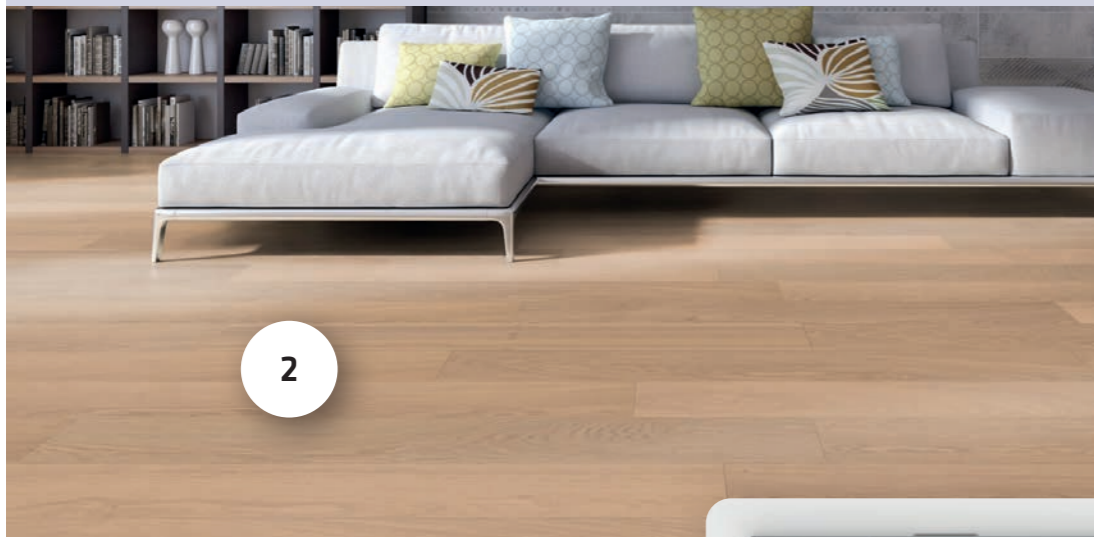
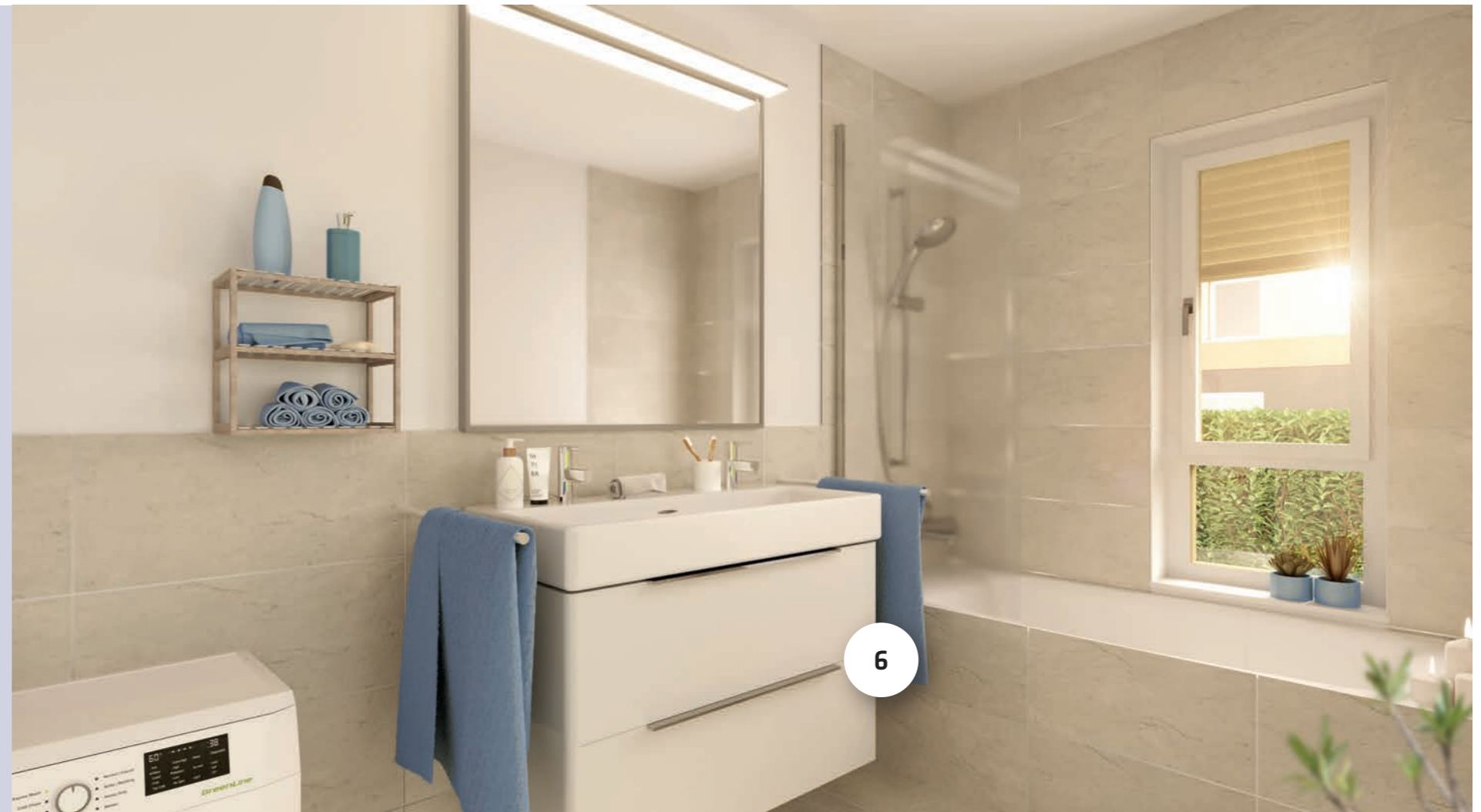
### Hietzinger Bad

Das nahe gelegene Hietzinger Bad ist ein sogenanntes Kombibad der Stadt Wien, das im Sommerbetrieb über verschiedene Freibecken verfügt und auch im Winter mehrere Indoor-Becken sowie Sauna und Dampfbad bereitstellt. Das Bad befindet sich in rund 200 m Entfernung und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

### Gesundheit und Fitness

Outdoor-Fans und aktive Menschen finden rund um das Wohngrätzl Hetzendorf ein vielfältiges Angebot für sportliche Betätigung. Neben weitläufigen Wander- und Spazierwegen im Schönbrunner Schlosspark, dem Lainzer Tiergarten oder im nahen Wienerwald gibt es auch ein ausgedehntes Wegenetz an Fahrrad- und Mountainbike-Strecken. Trainings- und Fitness-Clubs runden das Angebot ab.





## Die VIVA Ausstattung.

- 1 Handtuchheizkörper elektrisch
- 2 Fertigparkett Eiche mit weißen Hochkantleisten und effizienter Fußbodenheizung
- 3 Alarmanlagen im gesamten Erdgeschoß
- 4 Video-Gegensprechanlage
- 5 Thermostat-Brause-Armatur mit Dual-Shower Regenbrause
- 6 Keramik-Waschtisch, ca. 65 cm bzw. als Doppelwaschtisch 95 cm breit mit Design-Armaturen
- 7 Kunststoff-Alu Elemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, außen Alu-Deckschale
- 8 Außenliegende Raffstores elektrisch betrieben

# Mit Immobilien vorsorgen: Ein kluges Investment.

## Mit Wohnungseigentum gelingt der Vermögensaufbau.

Wohnraum ist in urbanen Zentren ein knapp verfügbares Gut und daher bestens als Wertanlage geeignet. Und weil in Wien seit Anfang 2023 deutlich weniger gebaut wird als in den Jahren zuvor, gelangen auch immer weniger moderne Wohnungen mit zukunftsweisenden Energiekonzepten wie Luft-Wasser-Wärmepumpen und Solaranlagen in den Verkauf. Investments in sogenannte Sachwerte („zum Anfassen“) bieten daher auch weiterhin ein hohes Maß an Sicherheit und haben sich gegenüber anderen konservativen Anlageformen durchgesetzt. Auch wenn die Renditen mit der Zeit etwas schmaler ausfallen sollten, so ist der Vermögenszuwachs allein aufgrund der Immobilienpreisentwicklung (in Wien rund +70% in den letzten 15 Jahren) beachtlich. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum ist somit ungebrochen.

Die nachhaltig ausgestatteten Wohnungen in **VIVA HETZENDORF** bieten Familien und Paaren jeden Alters sowie Eigentümern und Anlegern gleichermaßen die Möglichkeit, liquide Mittel wie Barvermögen krisensicher anzulegen. Denn der Bedarf an gut ausgestatteten Mietwohnungen mit zwei bis drei Zimmern in guten Wohnlagen ist so groß wie nie zuvor. Angehende Führungskräfte und Jungfamilien sowie Singles und Paare stellen hier die ideale Zielgruppe, die einerseits die Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur nutzen und gleichzeitig den Trubel im Wiener Stadtzentrum vermeiden wollen.

„Immobilien können weder verloren gehen noch gestohlen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“

Zitat: Franklin. D. Roosevelt

## Ein Stadtteil mit Tradition.

Hetzendorf ist eine der ruhigen Ecken des 12. Wiener Gemeindebezirks und hinsichtlich Wohnqualität, Lage und Anmutung eine der entspanntesten Lagen Wiens. Auch hier residieren viele Besserverdienerinnen und Besserverdiener mit ihren Familien, welche die Vorzüge dieses Stadtteils zu schätzen wissen. Die nähere Umgebung verfügt über eine gewachsene, sehr gute Infrastruktur bestehend aus Nahversorgern wie Apotheken, div. Läden des täglichen Bedarfs, traditionellen Restaurants und Schulen aber auch Spitälern und vielen leicht erreichbaren Gesundheitseinrichtungen.

Die wenige Schritte entfernten öffentlichen Linien 62 und 58A verbinden zu wichtigen Wiener Hotspots wie

- **Klinik Hietzing** (vormals Lainzer Spital)
- **Schloss Hetzendorf**
- **Bahnhof Meidling mit U6 und S-Bahn**
- **U4 Hietzing**
- **Technische Universität**
- **Kärntner Ring / Staatsoper**

## Vorteile eines Immobilien-Investments auf einen Blick:

- **Altersvorsorge**  
Mit monatlichen Mieteinnahmen wird ein konstantes, Verbraucherpreis-Index gesichertes Zusatzeinkommen erzielt.
- **Absicherung von Kindern**  
Mit den Einnahmen aus einer Vorsorgewohnung werden auch Kinder finanziell abgesichert bzw. kann der Wohnraum später als Wohnung genutzt oder bei Bedarf verkauft werden.
- **Junge Investoren**  
Mit Investitionen in ökologisch nachhaltige Substanzwerte gelingt der Vermögensaufbau und schafft persönliche Freiheit.
- **Kaufkraftverlust vorbeugen**  
Es empfiehlt sich aktuell mehr denn je, frei verfügbares Barvermögen in konservative Sachwerte zu veranlagen statt der - weiterhin zu erwartenden - hohen Inflation preiszugeben. So verliert insbesondere Bargeld derzeit empfindlich an Kaufkraft. Nur krisensichere Investments, wie beispielsweise in Immobilien, helfen dabei unstete Zeiten zu überdauern.



**BOE plant und entwickelt attraktive Wohnhausanlagen, die für Investoren vom Standort über die Ausstattung bis zum Kaufpreis alle Komponenten eines nachhaltig gewinnbringenden Investments in sich vereinen.**



# Kontakt + Referenzen

VERKAUF EXKLUSIV VOM BAUTRÄGER:



*„Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem neuen Projekt VIVA HETZENDORF und stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen beratend zur Seite.“*

**MAG. MICHAEL SKOLET**  
Verkaufsberater

**+43 1 71180 - 6312**  
**m.skolet@boe.at • sales@boe.at**



1221 Wien, K11 (2019)

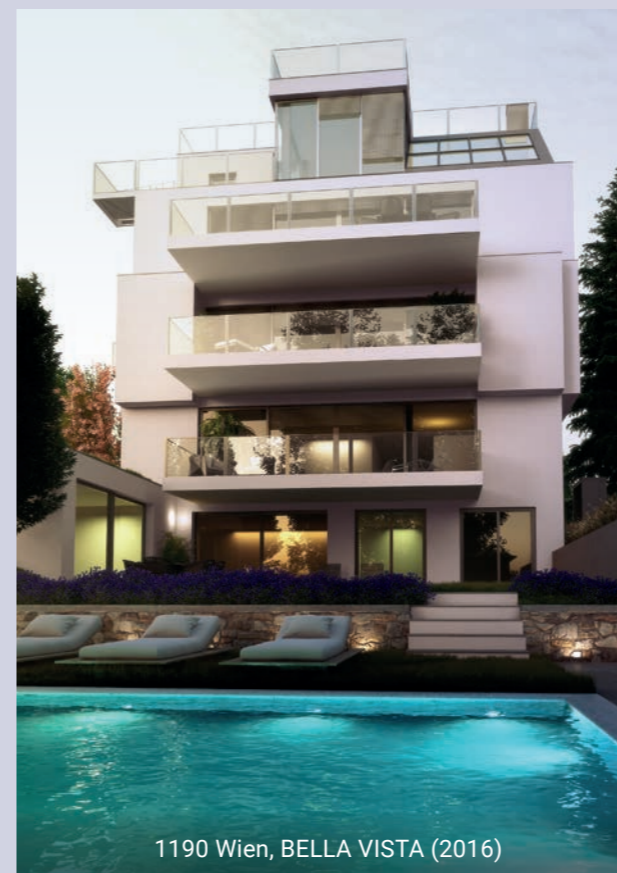
**BOE** steht seit über 50 Jahren für Qualität und Zuverlässigkeit in der Immobilienwirtschaft. Wir sind Immobilienentwickler, Projektmanager und Bauträger. Jede Immobilie ist für uns einzigartig - sie verkörpert Lebensraum und stiftet Identität. Seit das Unternehmen 1968 ins Leben gerufen wurde, betreut und realisiert **BOE** bis heute viele bemerkenswerte Projekte. Höchste Nachhaltigkeitsstandards für eine lebenswerte Zukunft stehen im Zentrum unseres Wirtschaftens.



6020 Innsbruck, ALLEE 116 (2023)



1230 Wien, GREEN LIVING ERLAA (2022)



1190 Wien, BELLA VISTA (2016)



6370 Grundhabing/Kitzbühel, KAISER & HORN (2021)



**HETZENDORF**

[www.viva-hetzendorf.at](http://www.viva-hetzendorf.at)



Ein Projekt von  
**BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H.**

1080 Wien, Strozzigasse 10 / Top 15

+43 1 71180 - 0 • [www.boe.at](http://www.boe.at) • [boe.wien@boe.at](mailto:boe.wien@boe.at)