

**Exklusive Erstbezugswohnung mit 2 Balkonen, Garage & luxuriösen Extras in 1130 Wien - jetzt kaufen!**



**Objektnummer: 5656**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.727.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

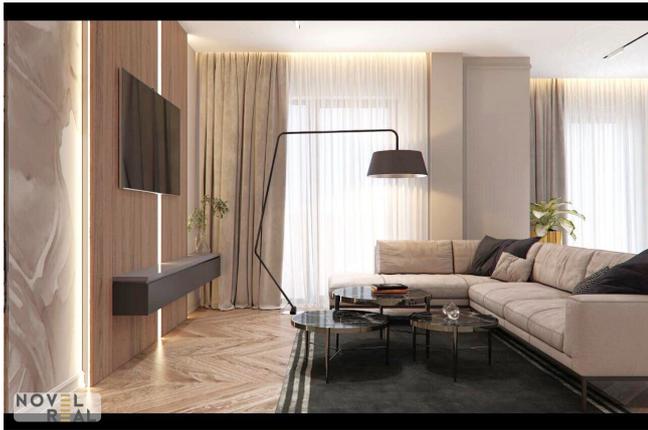
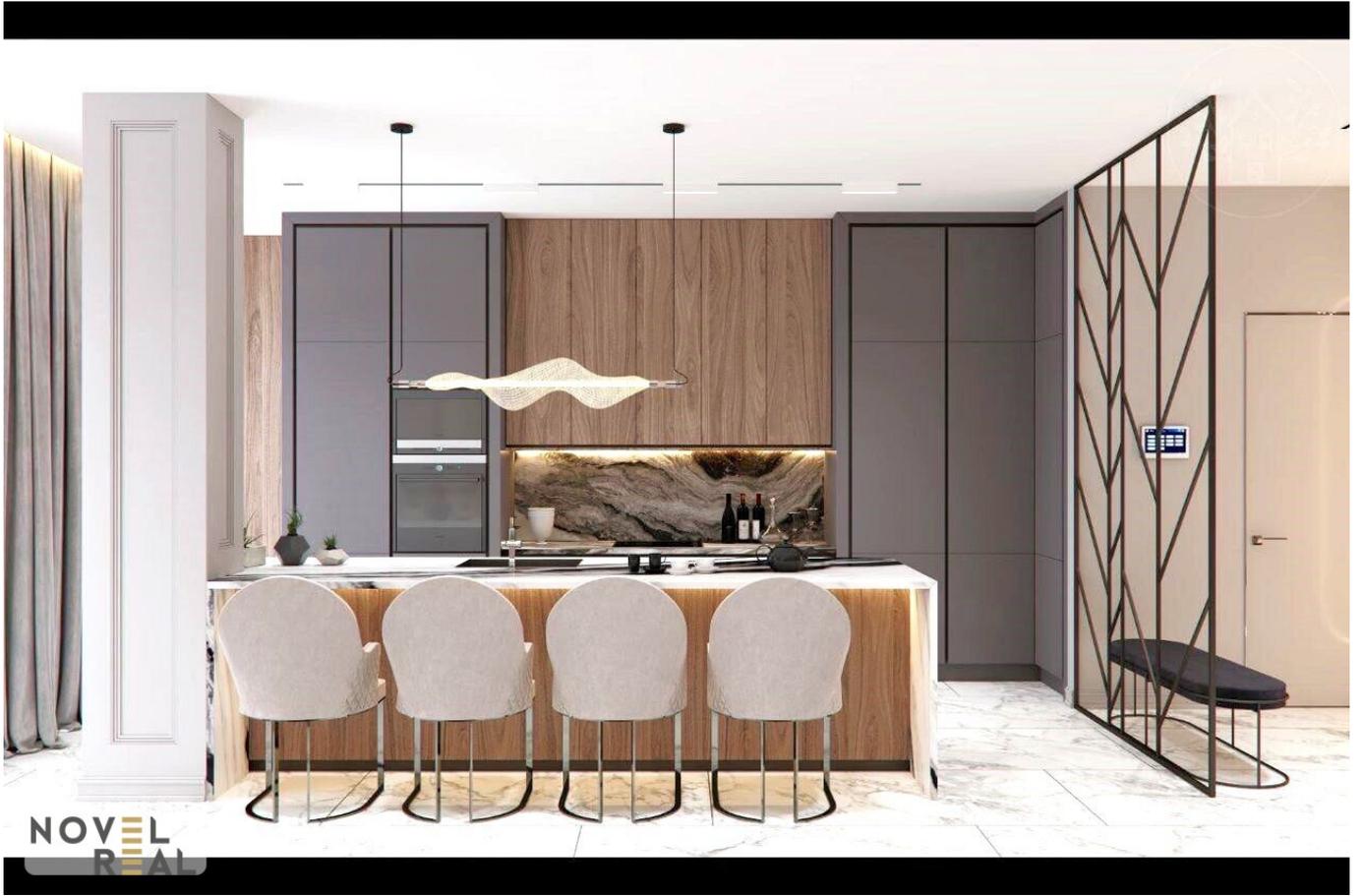
## Ihr Ansprechpartner

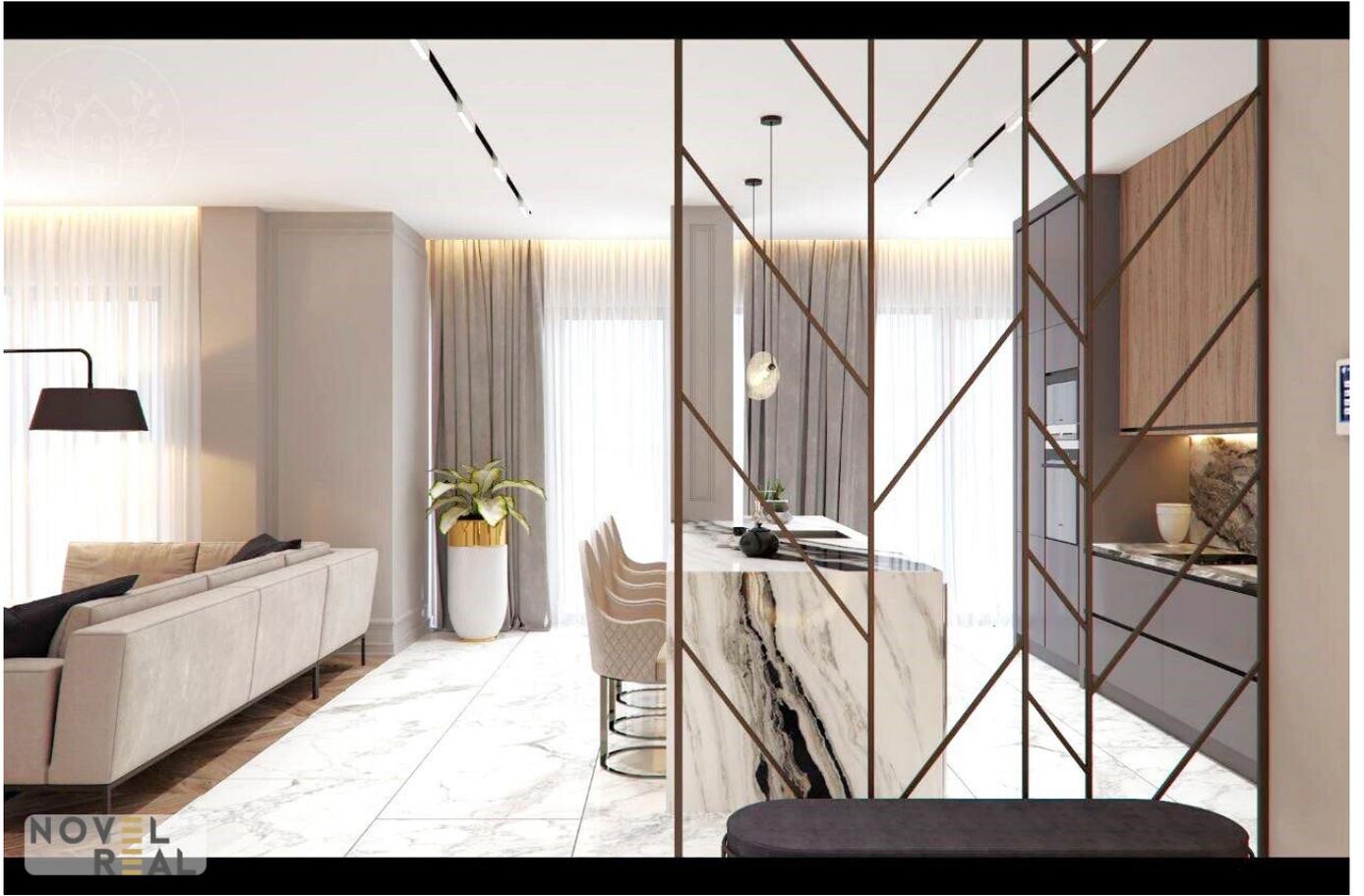


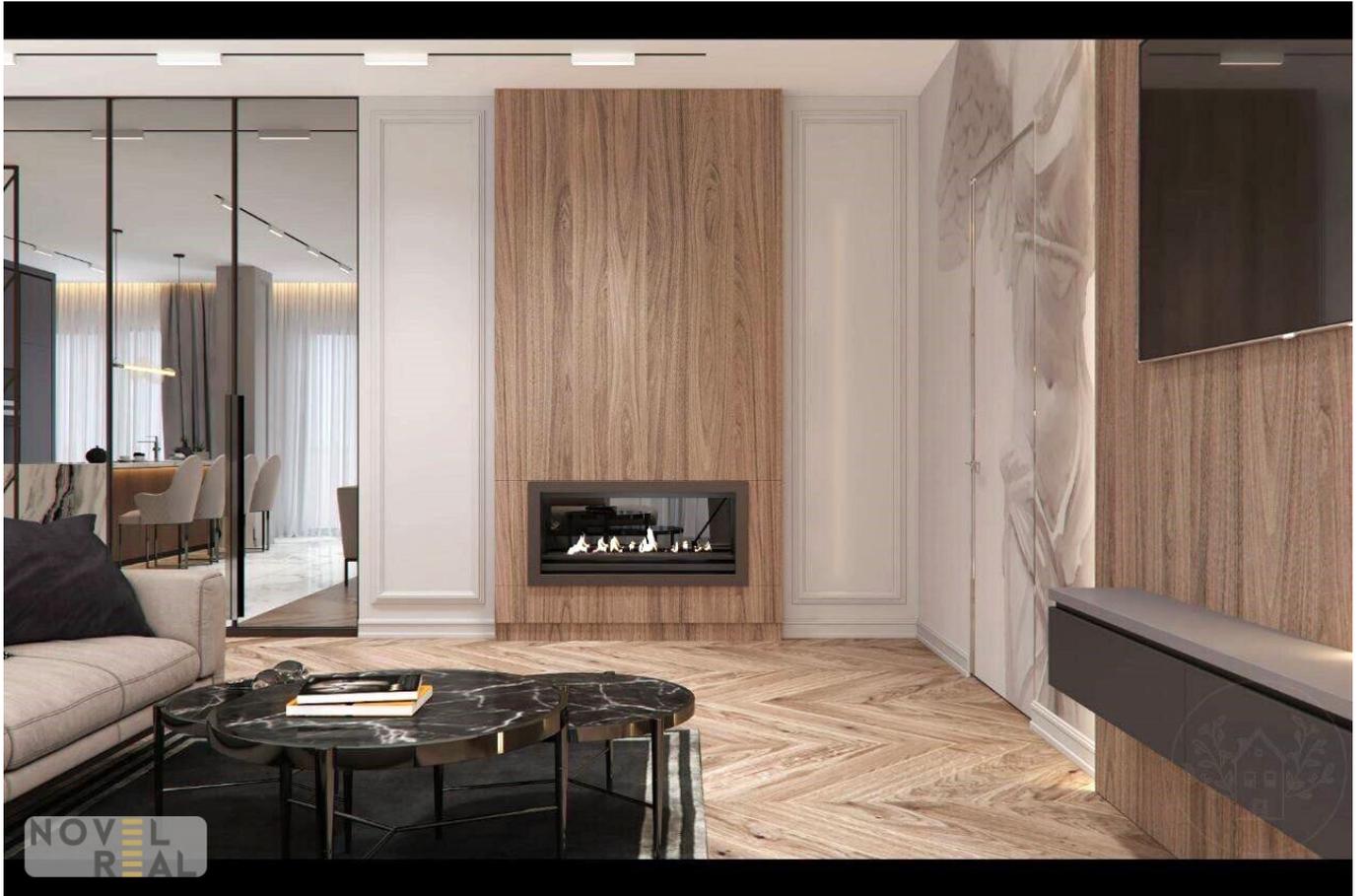
**Tatiana Hanzl**

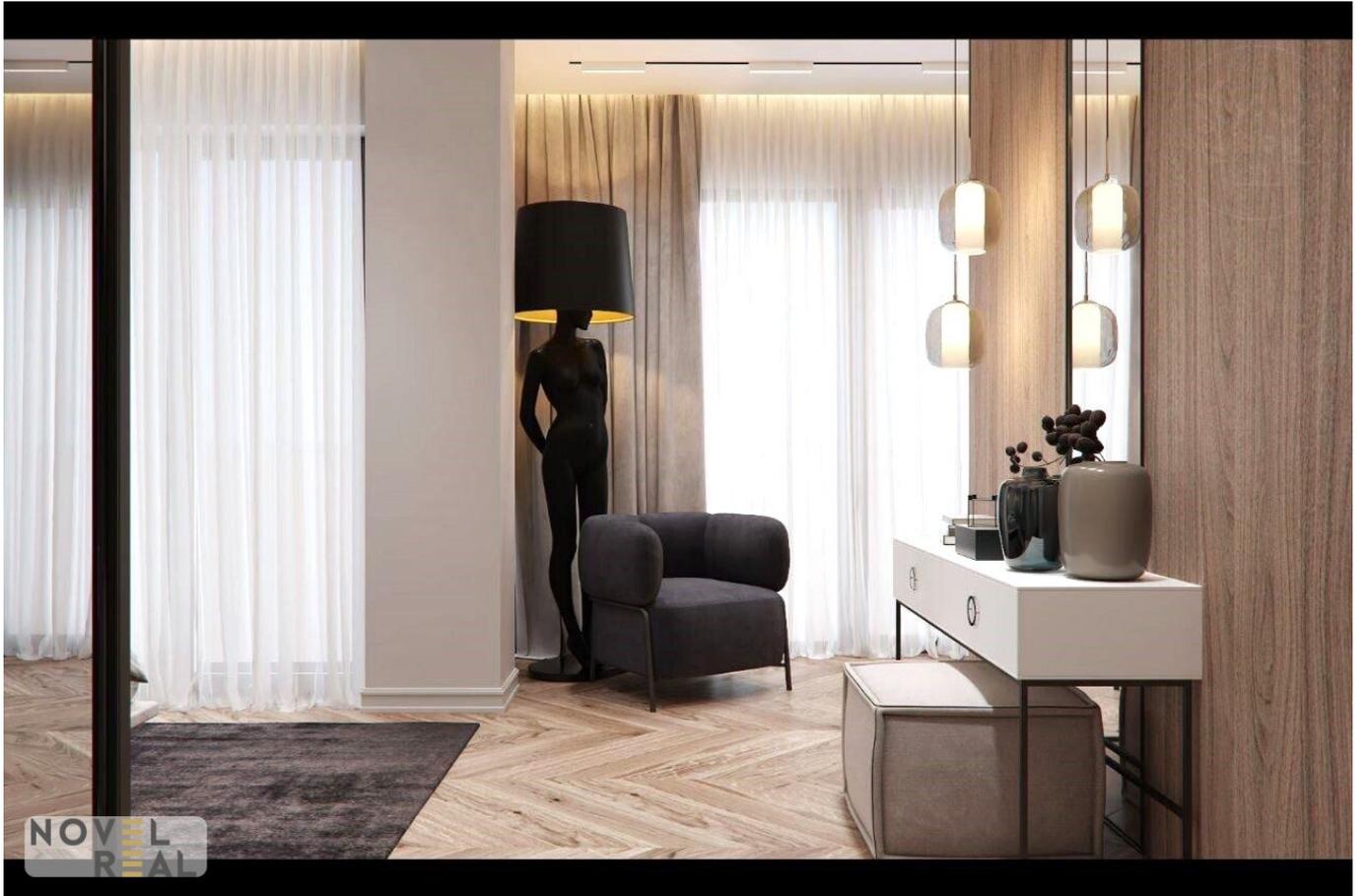
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

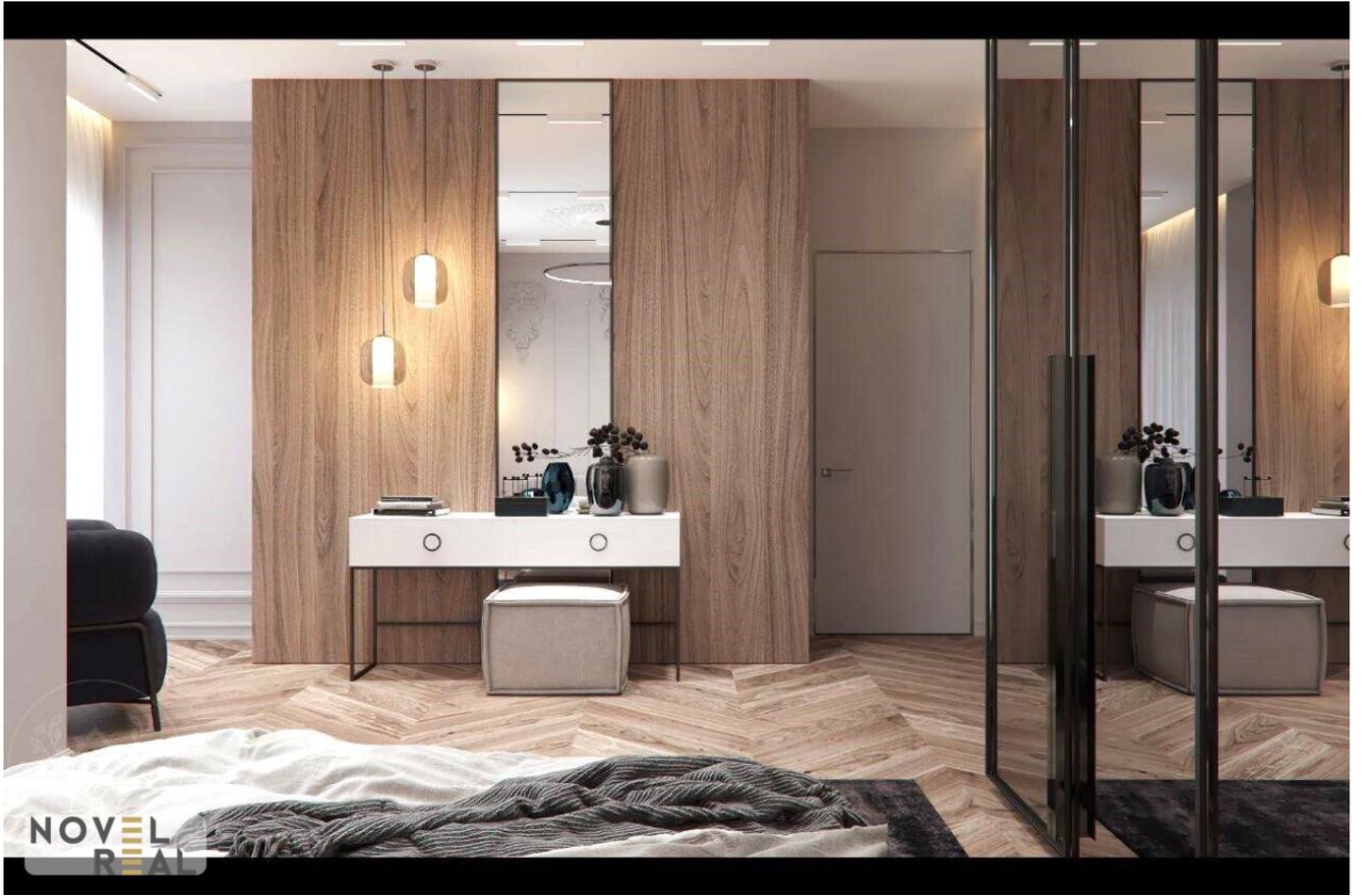
T +43 1 361401466  
H +43 677 61959633





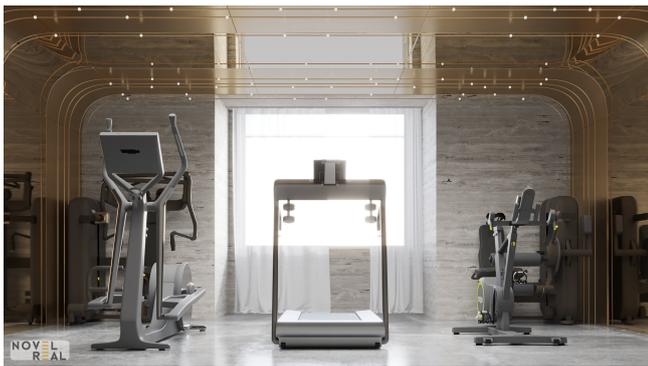






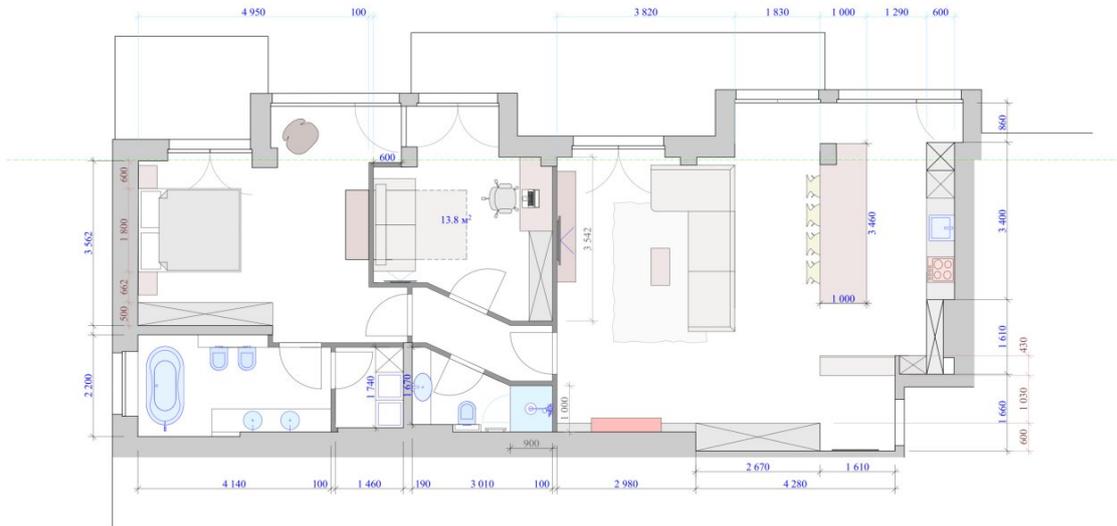












NOVEL  
REAL

	Этап	Лист	Листов
План с расстановкой мебели		1	
	FreshDesign www.freshdesign.com.ua		

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien, in einer der schönsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Diese atemberaubende Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf 110.38m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbanem Lebensstil.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem Gefühl der Großzügigkeit und Helligkeit empfangen. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Stadt und das angrenzende Grün. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf einem der zwei Balkone und lassen Sie sich von der ruhigen Atmosphäre und dem Grünblick verzaubern.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer oder praktisches Arbeitszimmer - hier finden Sie den perfekten Rückzugsort für Ihre Bedürfnisse. Die hochwertigen Fliesen- und Parkettböden verleihen der Wohnung ein elegantes und modernes Flair.

Neben dem wunderschönen Wohnbereich bietet die Wohnung auch noch zwei Bäder und zwei separate WCs. Das geräumige Bad mit Fenster ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und lädt Sie zu entspannenden Bädern nach einem langen Arbeitstag ein.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die voll ausgestattete Garage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder andere Gegenstände.

Die Wohnung überzeugt nicht nur mit ihrer hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung. Mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Orte der Stadt.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien, die Ihnen den Alltag erleichtern.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumimmobilie in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause, sondern auch eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Städte der Welt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Der Erwerb dieser Luxusimmobilien wird von exklusiven HIGHLIGHTS gekrönt:**

- ✦ DAS REPRÄSENTATIVE VESTIBÜL
- ✦ CONCIERGE-SERVICE
- ✦ DAS EXKLUSIVE SPA-BEREICH
- ✦ FITNESSBEREICH
- ✦ INDOOR-POOL
- ✦ SAUNA
- ✦ HAMAM
- ✦ MASSAGERAUM
- ✦ HAUSEIGENE TIEFGARAGE
- ✦ PRIVATE PARKANLAGE

**Exquisite Lage im Herzen Hietzings:**

- ✦ ERSTKLASSIGE LAGE
- ✦ SCHLOSS SCHÖNBRUNN UND ZAHLREICHE KULTURELLE INSTITUTIONEN IN UNMITTELBARER NÄHE
- ✦ EINKAUFSTRASSEN IN FUSSLÄUFIGER ENTFERNUNG
- ✦ ERHOLUNG, SPORT UND NATUR IM LAINZER TIERGARTEN UND PARK SCHÖNBRUNN
- ✦ OPTIMALE ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN UND INDIVIDUAL VERKEHR

**Lage:**

Das historische Hietzing der 13. Wiener Gemeindebezirk gehört bereits seit Jahrhunderten zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens. Schon die Habsburger liebten es, im kaiserlichen Schlosspark von Schönbrunn zu lustwandeln oder im Lainzer Tiergarten auszureiten. Die vielen Adligen und hohen Beamten der Monarchie trafen sich an den eleganten Orten rund

um die Hietzinger Hauptstraße, alles was Rang und Namen hatte suchte die Nähe zum Kaiserhaus. Zahlreiche historische Villen zieren die grünen Alleen und sind Zeitzeugen einer Ära, die sowohl kunstvoll als auch von seltener Eleganz war.

## **ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:**

Die Straßenbahn 10 sowie der Bus 54, der Tag und Nacht fährt, halten direkt vor der Tür. Die U-Bahn-Stationen Hietzing und Braunschweigasse ist fußläufig erreichbar.

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap