

**Klein, aber feiner Erstbezug: 1-Zimmerwohnung mit
Topausstattung**



Objektnummer: 1575/197

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,52 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	82,44 €
USt.:	8,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

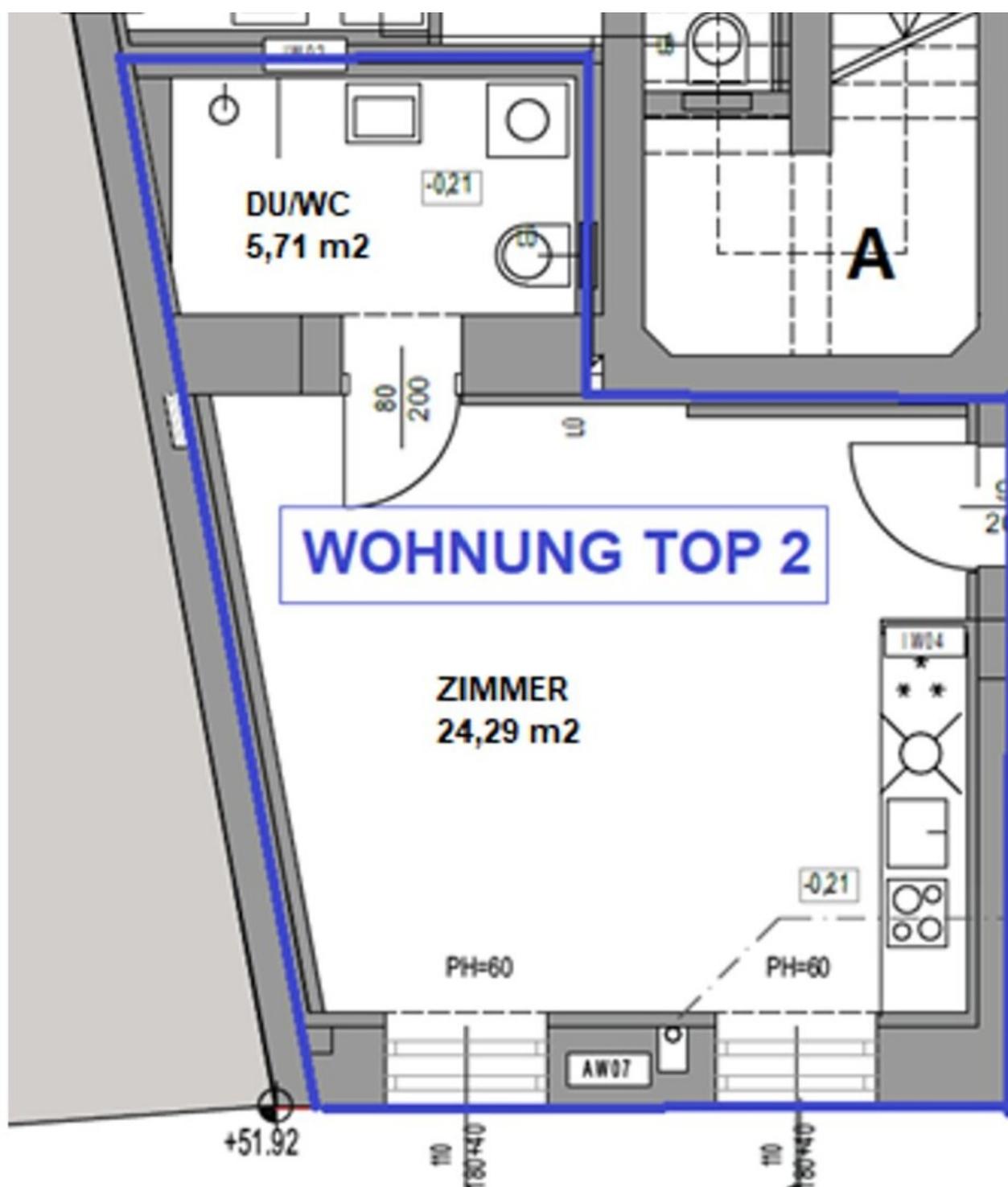


Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien







Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In diesem charmanten, aufwendig sanierten Bestandsobjekt erwarten Sie **vier exklusive Wohneinheiten, die höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gerecht werden.**

Das Wohnhaus ist mit **Photovoltaikanlage auf dem Dach** und einer **Luftwärmepumpe ausgestattet**. Diese innovative Technologie sorgt nicht nur für **niedrige Betriebskosten**, sondern bietet den Bewohnern auch einen umweltfreundlichen Wohnraum. Dieses Wohnhaus wurde sogar mit dem renommierten **Klimaaktiv Gold Standard ausgezeichnet**, der höchsten Zertifizierungsstufe für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen in Österreich.

Mit **nur acht Wohneinheiten** bietet dieses Objekt eine ideale Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft.

Ausstattungshighlights auf einen Blick:

- **Fußbodenheizung:** Hochwertiger Echtholzparkett von Weitzer
- **Vollausgestattete Einbauküche:** Elektrogeräte der Marke Bosch
- **Freifläche:** Terrasse mit Feinsteinzeugplatten (60x60 cm) und Wasseranschluss
- **Badezimmer/Bad:** Feinsteinzeugfliesen Margres Concept White (60x120 cm)
- **Innentüren:** Holzumfassungszargen für ein harmonisches Gesamtbild
- **Beschattung:** Straßenseitig und hofseitig für optimalen Sonnenschutz

Die Lage dieses Wohnprojekts ist besonders hervorzuheben !

Die **S-Bahn-Station Hetzendorf** ist nur **5 Gehminuten** entfernt. Von dort aus gelangen Sie mit den **S-Bahn-Linien S2, S3 und S4** in nur **12 Minuten ins Stadtzentrum (Wien Mitte)** und

in nur **3 Minuten zum Meidlinger Hauptbahnhof (U6-Anbindung)**. Auch die **Straßenbahnlinie 62** und die **Buslinien 16A sowie 63A** halten fast direkt vor dem Wohnhaus und bieten weitere schnelle Verbindungen zur **U6 Am Schöpfwerk**.

Die Hetzendorfer Straße bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Apotheke, Post, Bank, Bäckerei, Restaurants und ein SPAR-Supermarkt sind alle bequem zu Fuß erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung, darunter das Schloss Hetzendorf und das Schloss Schönbrunn – beides nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die **Top 1**, eine helle 1-Zimmer-Wohnung, ist noch verfügbar. Perfekt als erste Wohnung, Zweitwohnsitz oder Pendlerwohnung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap