# Einzigartige Lage in Alt-Hietzing – Hochwertige 2-Zimmerwohnung mit Balkon zum Erstbezug



Objektnummer: 1575/781

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Terrassenwohnung

Österreich

1130 Wien

2025

Erstbezug

Neubau

55,28 m<sup>2</sup>

2

1

1

B 32,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,69

579.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Pia Schelling

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

T +43 660 508 36 35



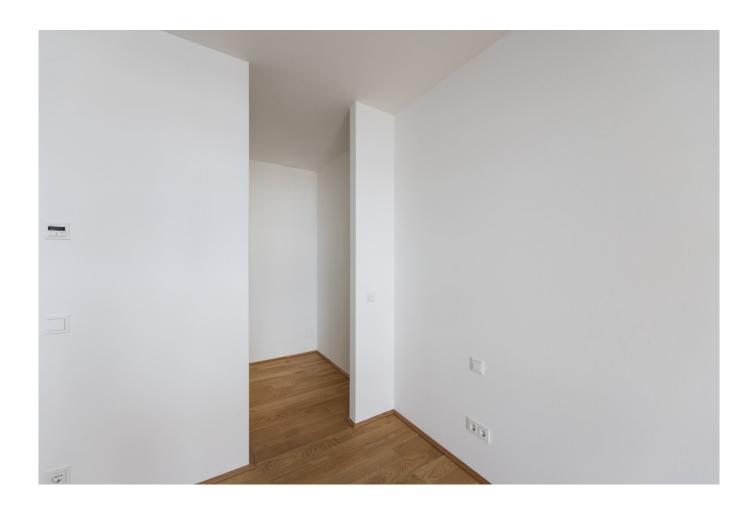






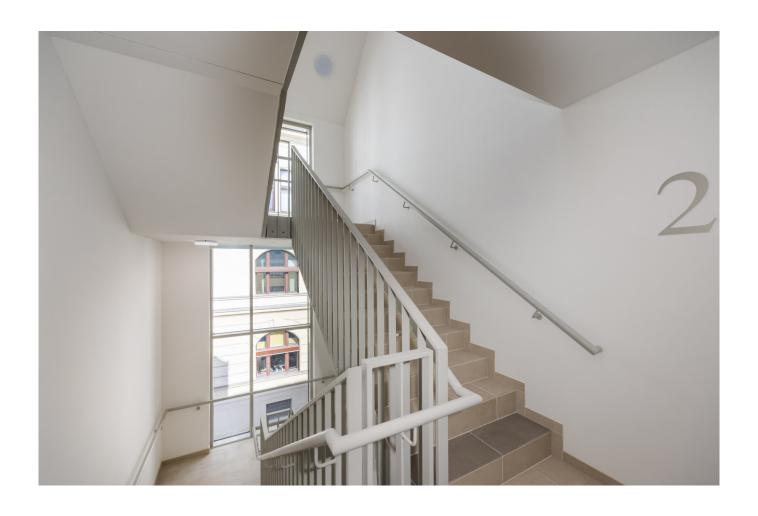






















## **EKAZENT Hietzing** Block E

Eduard-Klein-Gasse 21, A-1130 Wien

office@invester.at



TOP 3 Zimmeranzahl	2.OG
Gang	3,01
Garderobe	2,16
Bad	4,96
WC	1,35
Wohnküche	27,14
Zimmer 1	13,67
Wohnräume	55,51
Ralkon	7.08



# **Objektbeschreibung**

Inmitten der charmanten, traditionsreichen Umgebung von Alt-Hietzing wurde soeben ein modernes Neubauprojekt fertiggestellt. Das stilvolle Wohnprojekt umfasst lediglich fünf Eigentumswohnungen – von denen nur noch zwei verfügbar sind. Ein seltenes Angebot in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt beim Ekazent-Hietzing, der U4-Station und dem Schönbrunner Schlosspark.

Die Wohnungen eignen sich sowohl perfekt als stilvolles Eigenheim als auch als attraktive Anlage – sei es zur Vermietung oder zur vielseitigen Eigennutzung, etwa als Büro oder Ordination.

#### Nachhaltig gebaut – zukunftsorientiert gedacht

Der Bauträger hat besonderen Wert auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Das Wohnhaus wird mit einer **Photovoltaikanlage** sowie **einer effizienten Luftwärmepumpe** ausgestattet. Diese Technologien garantieren nicht nur **niedrige Betriebskosten**, sondern leisten auch einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz.

#### Hochwertige Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

- Effiziente Raumtemperierung durch Betonkernaktivierung (Kühlung)
- Fußbodenheizung und -kühlung
- Eichenparkettböden für ein warmes Wohnambiente
- Raumhohe Verfliesungen (Keramik, 60 x 60) im modernen Design

Die Lage dieser Wohnanlage ist einzigartig: mitten in Alt-Hietzing, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt ins Ekazent Hietzing, wo Ihnen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung stehen – vom Supermarkt (Billa) über die Drogerie (Bipa) bis zur Bäckerei (Der Mann, bald auch Öfferl) und vieles mehr. Alles ist fußläufig erreichbar, ganz ohne Auto. So genießen Sie Lebensqualität, Ruhe und Erholung, ohne auf die Nähe zur Innenstadt zu verzichten.

Die **U-Bahn-Station Hietzing (U4)** sowie die **Straßenbahnlinien 10, 52 und 60** liegen direkt vor der Tür und bieten eine ausgezeichnete Anbindung in die Stadt. **Nur drei** 

Gehminuten entfernt befindet sich der Eingang zum Schönbrunner Schlosspark – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einen Familienausflug in den ältesten Tierpark der Welt. Ein unvergleichliches Erlebnis, direkt vor Ihrer Haustür.

Bei Interesse an den Anlegerkonditionen senden Sie uns bitte eine Anfrage.

### Sichern Sie sich jetzt Ihr Stück Luxus und Rendite!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <3.000m

## **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap