

## Stadt trifft Wald: Wohnen in Bestlage in 1130



Balkon

**Objektnummer: 1609/46509**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,07 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	196,42 €
Heizkosten:	63,25 €
USt.:	32,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Weber**

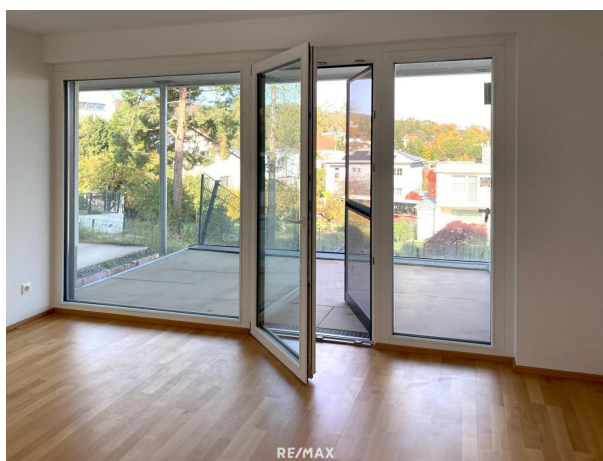
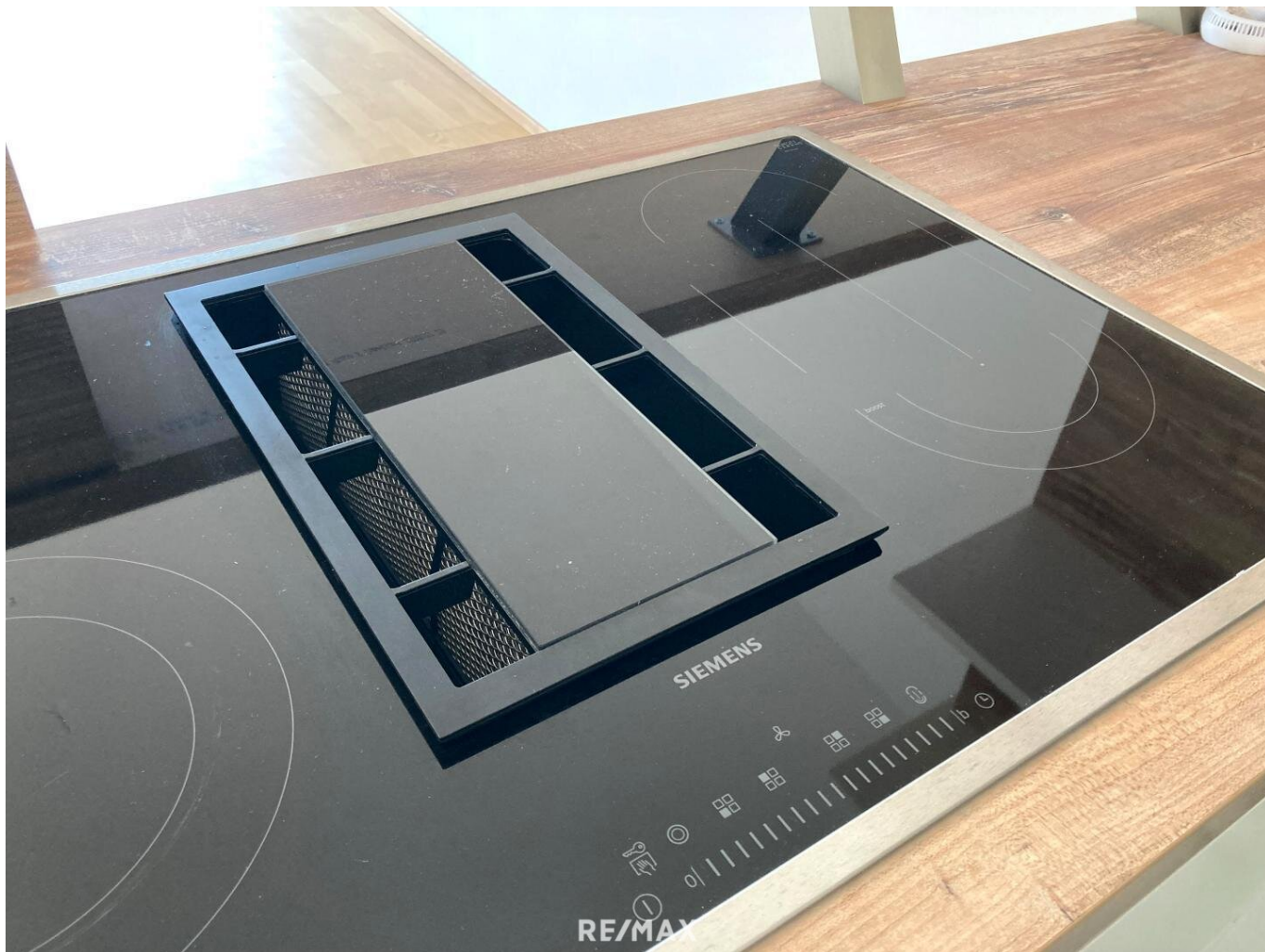
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

H  
1  
  
H  
  
G  
  
V



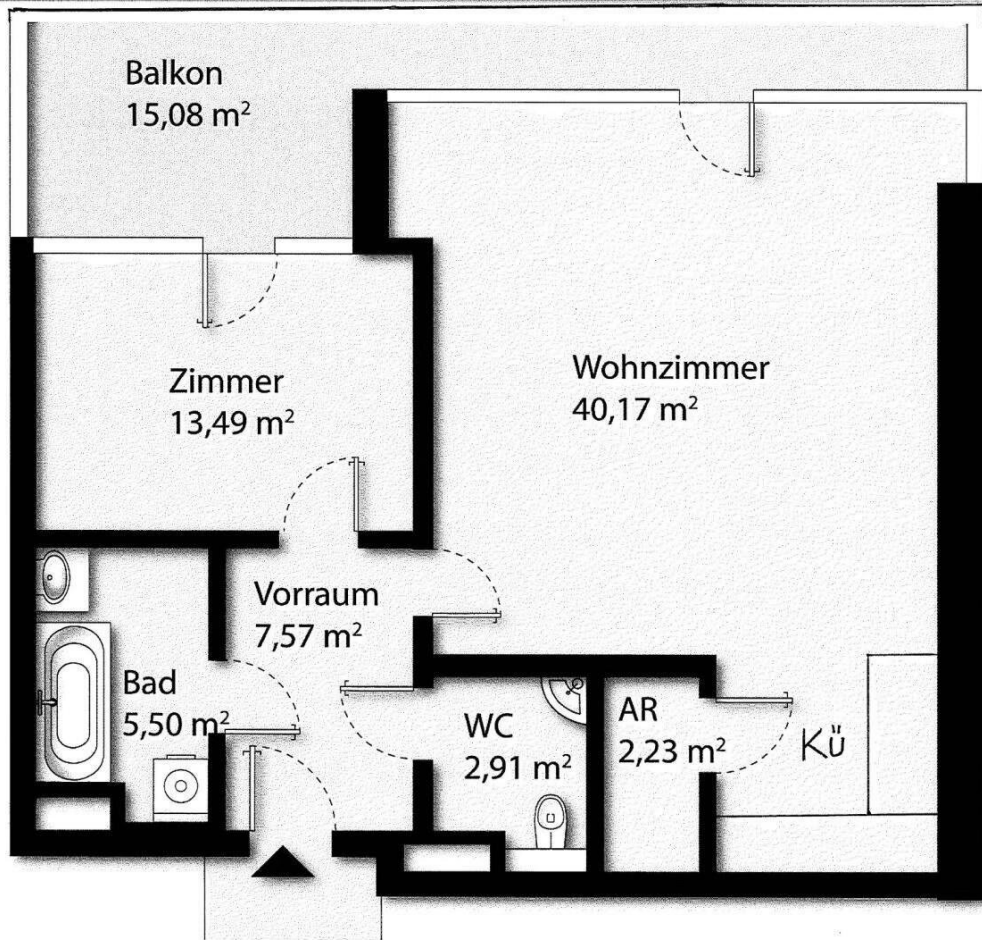












## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Hietzings erwartet Sie diese moderne, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon und herrlichem Ausblick ins Grüne. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines repräsentativen Neubaus mit nur wenigen Wohneinheiten und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, elegante Materialien und lichtdurchflutete Räume.

### Raumaufteilung

- Vorraum: 7,57 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit offener Küche: 40,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 13,49 m<sup>2</sup>
- Bad: 5,50 m<sup>2</sup>
- WC: 2,91 m<sup>2</sup>
- Abstellraum (AR): 2,23 m<sup>2</sup>
- Balkon: 15,08 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 71,87 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + 15,08 m<sup>2</sup> Balkon

### Ausstattung

- Hochwertiger Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und Küche
- Moderne Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller
- Bad mit Wanne, Glasabtrennung und Handtuchheizkörper
- Elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung



- Großzügige Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- Personenaufzug, Kellerabteil und Fahrradraum im Haus

### Highlights

- Großzügiger, heller Wohnraum mit Zugang zum Balkon
- Offene Designküche mit Holzdekor und funktionalem Layout
- Ruhige Lage mit herrlichem Grünblick
- Architektonisch ansprechender Neubau mit klaren Linien
- Tiefgaragenstellplatz optional verfügbar

### Lage

Die Joseph-Lister-Gasse liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend von 1130 Wien (Hietzing) – einem der exklusivsten Bezirke Wiens.

Die Nähe zu Schönbrunn, Lainzer Tiergarten und Wienerwald bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Erholung im Grünen – ideal für Naturliebhaber, die zugleich die Nähe zur Stadt schätzen.

### Fazit

Diese Wohnung vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der schönsten Lagen Wiens – ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder anspruchsvolle Stadtmenschen mit Liebe zur Natur. Vereinbaren Sie gleich heute einen Besichtigungstermin!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap