

**Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim
Lainzer Tiergarten!**



Objektnummer: 1691

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	45,06 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	2,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	398.050,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

14.329,80 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

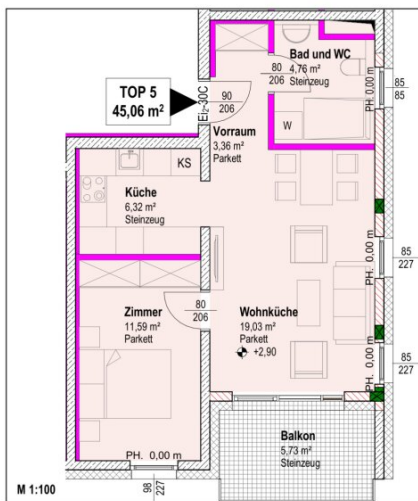












Wohnküche: ca. 19,03 m²
 Schlafen 1: ca. 11,59 m²
 Vorraum: ca. 3,36 m²
 Bad und WC: ca. 4,76 m²

Summe: ca. 45,06 m²

OBJEKTDDETAILS:

Top 5

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche: ca. 45,06 m²
 Anzahl Balkone: 1
 Balkonen-Flächen: 5,73 m²
 Zimmer: 2
 Badezimmer + WC: 1
 Typ: Neubau
 Zustand: Erstbezug
 Baujahr: 2026



18.03.2026

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 45,06 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine nagelneue Wohnung, in der Sie als erste Bewohner Ihren persönlichen Stil verwirklichen können. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Rückzugsort für gemütliche Stunden.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein stilvolles Erscheinungsbild. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und ermöglicht barrierefreies Wohnen. Die Tiefgarage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz (gegen Aufpreis) für Ihr Fahrzeug – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt.

Die nachhaltige Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Beheizung und schont die Umwelt. Die solide Stahlbetonkonstruktion garantiert Langlebigkeit und Stabilität.

Die ausgewiesenen Betriebskosten wurden nach dem aktuellen Richtwert gerechnet. Die tatsächlichen Betriebskosten können nach dem ersten Benutzungsjahr von diesem Wert etwas abweichen.

Der Kaufpreis von 398.050,00 € spiegelt die hochwertige Ausstattung, die zentrale Lage und den Komfort dieser Wohnung wider. Nutzen Sie die Chance auf ein modernes Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden Wiens!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Ihre Traumwohnung in 1130 Wien wartet auf Sie!

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

BILDER:

Wir weisen darauf hin, dass die Bilder eine Visualisierung darstellen, weil sich das Objekt noch in der Bauphase befindet.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap