# LEATITIA - URBANES WOHNPROJEKT IM GRÜNEN HERZEN VON HIETZING! KEINE KÄUFERPROVISION!




**Objektnummer: 1668**

**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 |
| **Wohnfläche:** | 118,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 310,89 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.208.500,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Moser**

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222
H +43 699 1515 2424
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

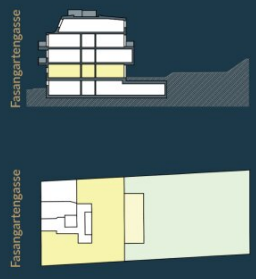
# Top 01

## 4 Zimmer Variante A

Erdgeschoss

| | |
|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 118,09 m² |
| ZIMMER | 4 |
| GARTEN | 310,89 m² |
| TERRASSE | 31,38 m² |

Lageplan



















Beispielhafte Visualisierungen. Änderungen und Abweichungen vorbehalten.





# Objektbeschreibung

In der Fasangartenstraße entseht ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes Wohnprojekt mit maximal 9 Wohneinheiten.

Die einzige und exklusive Gartenwohnung mit Terrasse und Pergola wird durch ihre großzügige Wohnfläche von 118 m² bestechen und bietet mit vier hellen Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuelle Wohn- und Lebensgestaltung.

Der durchdachte Grundriss schafft eine perfekte Verbindung zwischen Funktionalität und Komfort.

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen Garten und auf der Terrasse mit Pergola – dieser Garten bietet nicht nur viel Ruhe. Durch die perfekte Anlage genießen Sie große Intimität. Sie können sogar einen Pool bauen lassen - eine Bewilligung dafür gibt es bereits.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und edles Parkett (hier kann unter verschiedenen Formaten, Farben und Materialien entschieden werden) sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt - oder auch kühlt, wenn die Außentemperaturen sehr hoch sind.

Im Badezimmer erwartet Sie eine elegante Dusche sowie eine Badewanne.

Leerverrohrungen für TV und Internet sind selbstverständlich vorhanden. Ebenso können Klimageräte in den Räumen angebracht werden - die Zustimmung der anderen Eigentümer ist gesichert.

Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein moderner Personenaufzug zur Verfügung.

Nachhaltig und zukunftsorientiert auch durch die folgenden, technisch hochwertigen Elemente:

zentrale Luftwärmepumpe

Photovoltaik mit Batteriespeicher

drahtloser Rasenmähroboter

Dreifachverglasung

E-Bike-Ladestationen

Vorbereitung für Auto-Ladestation in der Garage

Flächenkühlung über Fussboden

Elektrische Rolläden aussen

Smart-Liviing-Vorbereitung

Bei dieser Wohnung ist es selbstverständlich möglich gegen einen Aufpreis von € 39.000.- einen Garagenstellplatz zu kaufen.

Vorläufige Betriebskosten ca. 2,95/ m² WNFL

Vorläufige Rücklagen ca. 1,12.-/m² WNFL

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2027

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2028

Bitte garantieren Sie sich Ihr neues Zuhause und kontakieren Sie Hrn. Mag. Michael Moser +43 699 15152424 direkt - Details zu diesem großartigen Wohnprojekt mitten in Hietzing werde ich Ihnen gerne näherbringen!

**ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!**

**RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

**INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter +43 699 15152424 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

**INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

**1.** Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen** vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.

**2.** Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).

**3.** Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

**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 großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap