Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1730

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:	70,81 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	685.900,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,02 €

Provisionsangabe:

24.692,40 € inkl. 20% USt.

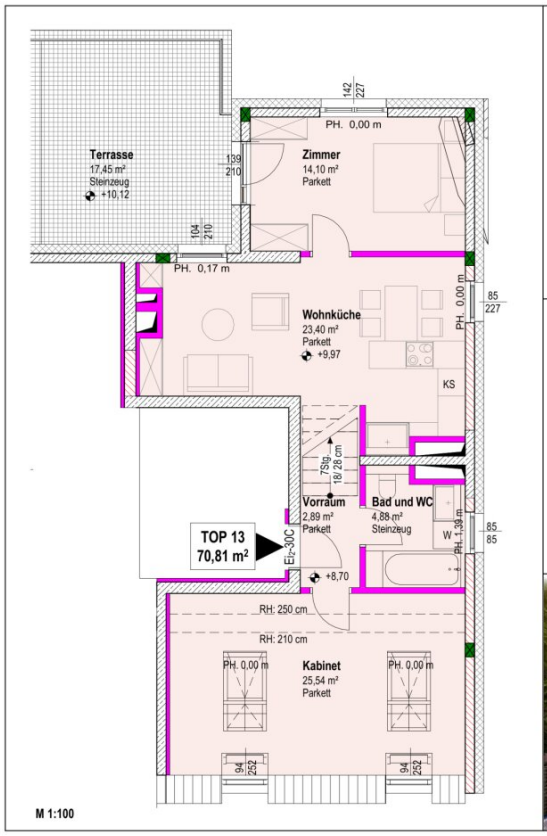
Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

EAT DRINK NAP

SAMSUNG



Wohnküche:	ca. 23,40 m²
Schlafen 1:	ca. 14,10 m²
Vorzimmer:	ca. 2,89 m²
Kabinet:	ca. 25,54 m²
Bad und WC:	ca. 4,88 m²
Summe:	**ca. 70,81 m²**

OBJEKTDETAILS:
Top 13
DACHGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 70,81 m²
Anzahl Terrassen:	1
Terrassen-Flächen:	17,45 m²
Zimmer:	2
Badezimmer + WC :	1
Typ:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026

AUHOF PARK
RESIDENCES

18.03.2026

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk! Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet auf 70,81 m² Wohnfläche modernen Wohnkomfort gepaart mit stilvollem Design und erstklassiger Ausstattung.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein völlig neu errichtetes, hochwertiges Domizil, das keine Wünsche offenlässt. Die Kombination aus eleganten Fliesen und warmem Parkett schafft ein behagliches Ambiente, das durch eine Fußbodenheizung noch angenehmer gestaltet wird. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden, geselliges Beisammensein oder einfach zum Genießen der frischen Luft.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Haus mit nachhaltiger Luftwärmepumpe, die für ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz sorgt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung, was den Alltag erheblich erleichtert.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten – ideal für Familien und alle, die Wert auf kurze Wege legen. Für den täglichen Einkauf finden Sie Supermärkte und Bäckereien in der Nachbarschaft.

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 685.900,00 € spiegelt die hohe Qualität und die attraktive Lage dieser einmaligen Wohnung wider. Nutzen Sie die Chance, Ihr neues Traumzuhause in Wien 13 zu erwerben – modern, komfortabel und bestens angebunden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter +43 699 14146868 oder +43 1 877 2222 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