Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!



Objektnummer: 1729

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:	83,29 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Keller:	2,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	775.200,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
USt.:	17,00 €

Provisionsangabe:

27.907,20 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien































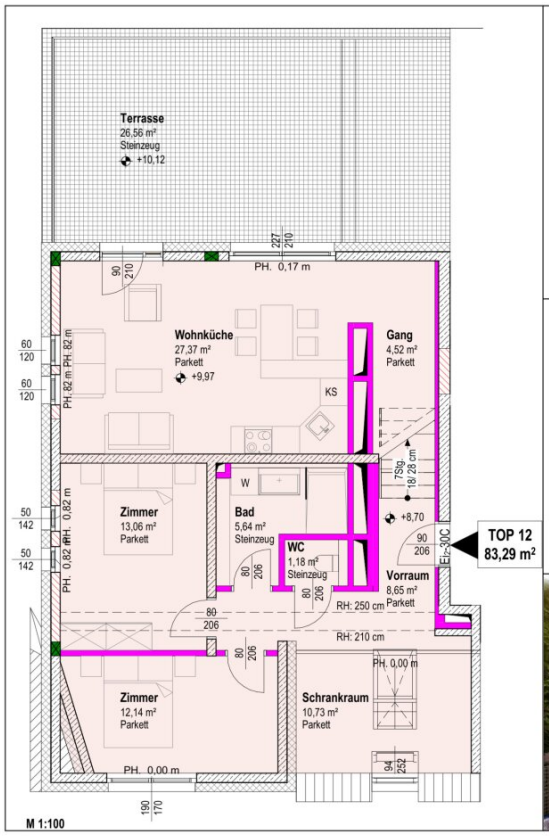

SAMSUNG











Wohnküche:	ca. 27,37 m²
Schlafen 1:	ca. 13,06 m²
Schlafen 2:	ca. 12,14 m²
Vorzimmer:	ca. 8,65 m²
Gang:	ca. 4,52 m²
Schrankraum:	ca. 10,73 m²
Bad:	ca. 5,64 m²
WC:	ca. 1,18 m²
Summe:	**ca. 83,29 m²**



OBJEKTDETAILS:
Top 12
DACHGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 83,29 m²
Anzahl Terrassen:	1
Terrassen-Flächen:	26,56 m²
Zimmer:	3
Badezimmer :	1
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 Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau und vereint Komfort, Stil und eine erstklassige Lage.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 83,29 m² erstrecken sich hier drei helle und gut geschnittene Zimmer, die Ihnen viel Raum für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entspannen bieten. Der Erstbezug garantiert, dass Sie in eine top-moderne, hochwertig ausgestattete Wohnung einziehen, die keine Wünsche offenlässt.

Besonders hervorzuheben ist die sonnige Terrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – ideal für gemütliche Stunden, sei es beim Frühstück, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Relaxen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Parkettböden schaffen eine warme Atmosphäre, elegante Fliesen sorgen für pflegeleichte Bereiche, und die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen. Für Ihren Komfort steht ein Personenaufzug zur Verfügung, der Sie bequem in Ihr Wohnparadies bringt. Die Tiefgarage ermöglicht stressfreies Parken direkt am Wohnhaus (Stellplatz gegen Aufpreis erhältlich).

Nachhaltigkeit und modernste Technik sind ebenfalls Teil dieses Angebots: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für umweltfreundliche Energieversorgung, während die robuste Stahlbetonkonstruktion für Stabilität und Langlebigkeit steht.

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

Der Kaufpreis für diese einzigartige Wohnung beträgt 775.200,00 €, eine Investition in Lebensqualität und Zukunft.

Ergreifen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause im 13. Bezirk, das modernes Wohnen mit bester Infrastruktur verbindet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Willkommen in Ihrem Traumzuhause!

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