Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1728

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:	38,61 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	2,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	356.250,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €

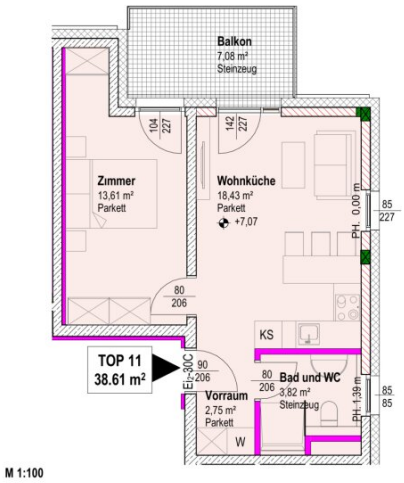
Provisionsangabe:

12.825,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien



M 1:100

Wohnküche:	ca. 18,43 m²
Schlafen 1:	ca. 13,61 m²
Vorzimmer:	ca. 2,75 m²
Bad und WC:	ca. 3,82 m²
Summe:	**ca. 38,61 m²**

OBJEKTDETAILS:
Top 11
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 38,61 m²
Anzahl Balkone:	1
Bakonen-Flächen:	7,08 m²
Zimmer:	2
Badezimmer + WC:	1
Typ:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026

AUHOF PARK
RESIDENCES

18.03.2026

Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen des 13. Bezirks – Ihre neue Traumwohnung wartet auf Sie!

Diese exklusive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines modernen Neubaus und bietet auf großzügigen 38,61 m² Wohnfläche alles, was das städtische Leben angenehm und komfortabel macht. Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem eigenen Balkon – ein perfekter Ort, um frische Luft zu tanken und den Blick ins Grüne zu schweifen zu lassen. Die Wohnung besticht durch hochwertige Materialien: elegante Fliesen und warmes Parkett sorgen für ein stilvolles Wohngefühl, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, und die Tiefgarage bietet Ihrem Fahrzeug (gegen Aufpreis) einen sicheren Stellplatz. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind durch die moderne Luftwärmepumpe garantiert, die für angenehme Temperaturen sorgt und gleichzeitig die Umwelt schont. Die solide Bauweise garantiert höchste Stabilität und Langlebigkeit.

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

Der Kaufpreis beträgt 356.250,00 €, eine Investition, die sich für Singles, Paare oder Anleger gleichermaßen lohnt. Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Zögern Sie nicht – sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in 1130 Wien und starten Sie in ein neues Kapitel voller Lebensqualität und Komfort! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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