# Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

**Objektnummer: 1725**

**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:** | 49,62 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 447.450,00 € |
| **Betriebskosten:** | 110,00 € |
| **USt.:** | 11,00 € |

**Provisionsangabe:**

16.108,20 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Richard Wolczecki**

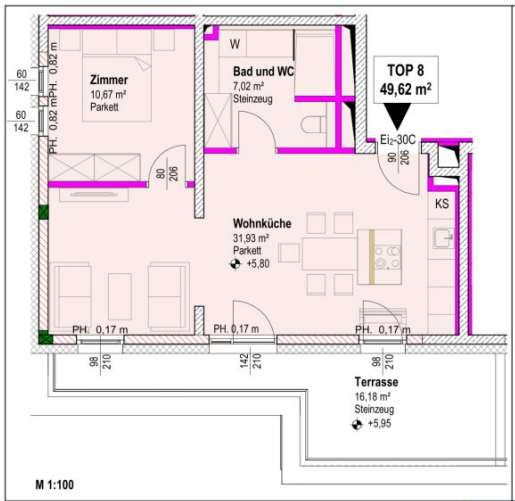
KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222

EAT DRINK NAP

SAMSUNG
Heatpump

CAP
4
10
12
14
6




| | |
|---|---|
| Wohnküche: | ca. 31,93 m² |
| Schlafen 1: | ca. 10,67 m² |
| Bad und WC: | ca. 7,02 m² |
| **Summe:** | **ca. 49,62 m²** |

OBJEKTDETAILS:

**Top 8**

**2. OBERGESCHOSS**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 49,62 m² |
| Anzahl Terrassen: | 1 |
| Terrassen-Flächen: | 16,18 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 2. Stock bietet auf 49,62 m² modernen Wohnkomfort gepaart mit erstklassiger Ausstattung und einer großzügigen Terrasse – ideal für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Qualität verbinden möchten.

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein völlig neues Wohngefühl in einem stilvollen Neubau, der mit hochwertigen Materialien wie Parkett und Fliesen sowie einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet ist. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein helles, freundliches Ambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der privaten Terrasse, die Ihnen zusätzlichen Freiraum an der frischen Luft bietet. Die Wohnung ist Teil eines soliden, überaus modern ausgestatteten  Hauses, das für Langlebigkeit steht. Für höchsten Komfort sorgt ein moderner Personenaufzug, der Sie bequem zu Ihrem neuen Zuhause bringt. Ein Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis) ist ebenfalls vorhanden und garantiert Ihnen stressfreies Parken in der Stadt.

Umweltbewusst und zukunftsorientiert wird die Immobilie durch eine effiziente Luftwärmepumpe beheizt – eine nachhaltige Lösung, die Kosten spart und die Umwelt schont.

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 dieses Schmuckstück liegt bei 447.450,00 € – eine Investition in Lebensqualität, Komfort und eine erstklassige Lage. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie im 13. Bezirk und starten Sie in ein neues Kapitel voller Wohnfreude!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung in Wien!

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