Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1724

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
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	348.650,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
USt.:	8,00 €

Provisionsangabe:

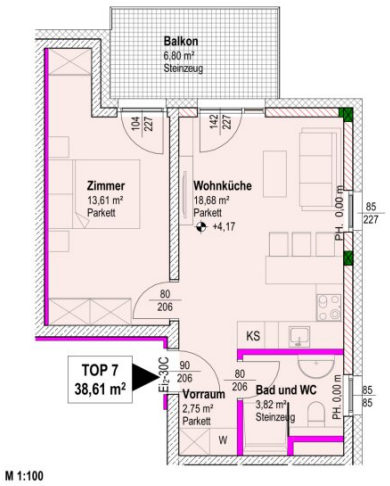
12.551,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222



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

OBJEKTDETAILS:
Top 7
1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 38,61 m²
Anzahl Balkone:	1
Balkonen-Flächen:	6,80 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. Wiener Bezirk! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 38,61 m² Wohnfläche alles, was das urbane Leben angenehm und komfortabel macht.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine nagelneue, hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Edle Parkett- und Fliesenböden schaffen eine warme und elegante Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt – perfekt für gemütliche Stunden zu jeder Jahreszeit.

Genießen Sie die frische Luft und den Blick vom eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet. Das Gebäude ist mit modernster Technik ausgestattet: Eine Luftwärmepumpe sorgt für nachhaltige und effiziente Energieversorgung. Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihre Wohnung, und die Tiefgarage ermöglicht stressfreies und sicheres Parken (Stellplatz gegen Aufpreis).

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 348.650,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition und einem perfekten Zuhause für Singles, Paare oder Berufstätige, die Wert auf Qualität legen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich Ihren Traum von einer modernen Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke Wiens zu erfüllen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Ihr neues Zuhause wartet bereits 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