Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1723

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:	61,20 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	517.750,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

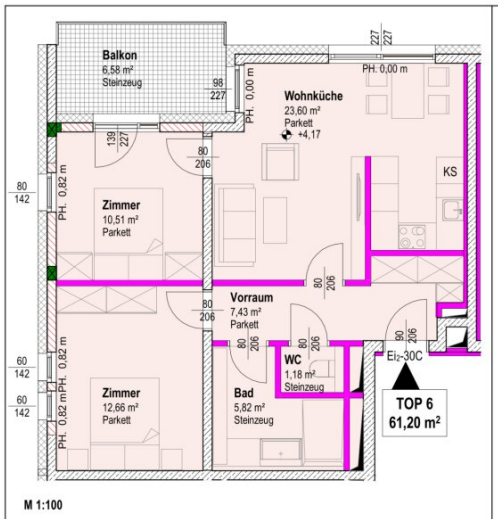
18.639,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222



Wohnküche:	ca. 23,60 m²
Schlafen 1:	ca. 10,51 m²
Schlafen 2:	ca. 12,66 m²
Vorraum:	ca. 7,43 m²
WC:	ca. 1,18 m²
Bad:	ca. 5,82 m²
Summe:	**ca. 61,20 m²**

OBJEKTDETAILS:

Top 6

1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 61,20 m²
Anzahl Balkone:	1
Balkonen-Flächen:	6,58 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 Herzen des 13. Bezirks! Diese erstklassige Neubauwohnung im 1. Stock bietet Ihnen auf großzügigen 61,2 m² ein modernes und komfortables Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Die lichtdurchfluteten 3 Zimmer sind perfekt geschnitten und bieten Ihnen ausreichend Platz für individuelles Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Der erstklassige Erstbezug garantiert modernste Ausstattung und ein zeitgemäßes Wohnambiente. Genießen Sie gemütliche Stunden auf dem eigenen Balkon, der zum Verweilen und Relaxen einlädt.

Hochwertige Materialien wie Parkett in den Wohnräumen und elegante Fliesen in den Nassbereichen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen, während eine energieeffiziente Luftwärmepumpe für nachhaltigen Komfort sorgt. Der Stahlbetonbau verspricht Stabilität und Langlebigkeit.

Praktisch und komfortabel: Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, und die Tiefgarage bietet Ihrem Fahrzeug einen sicheren Stellplatz (gegen Aufpreis).

Auch die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause überzeugt auf ganzer Linie: Ärzte, Apotheke und Krankenhaus sind schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und Kindergärten, die ideale Voraussetzungen für Familien schaffen. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung bereit.

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 517.750,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine hochwertige Immobilie in einem begehrten Wiener Bezirk zu investieren, die sowohl als Erstwohnsitz als auch als Wertanlage bestens geeignet ist.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese attraktive Wohnung, die modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität perfekt vereint. 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