Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1722

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:	45,06 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	2,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	398.050,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
USt.:	10,00 €

Provisionsangabe:

14.329,80 € inkl. 20% USt.

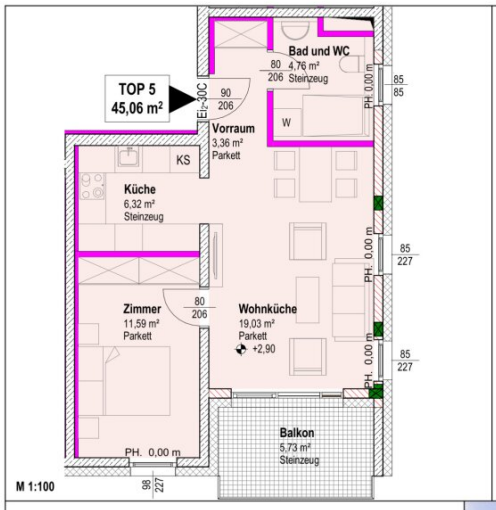
Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

EAT DRINK NAP

SAMSUNG
Heatpump



Wohnküche:	ca. 19,03 m²
Schlafen 1:	ca. 11,59 m²
Vorraum:	ca. 3,36 m²
Bad und WC:	ca. 4,76 m²
Summe:	**ca. 45,06 m²**

OBJEKTDETAILS:
Top 5
1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 45,06 m²
Anzahl Balkone:	1
Balkonen-Flächen:	5,73 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 moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf 45,06 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung – ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage.

Der Erstbezug garantiert Ihnen eine nagelneue Wohnung, in der Sie als erste Bewohner Ihren persönlichen Stil verwirklichen können. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Rückzugsort für gemütliche Stunden.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen sorgen für ein stilvolles Erscheinungsbild. Die Fußbodenheizung garantiert wohlige Wärme an kalten Tagen und trägt zu einem behaglichen Wohngefühl bei. Ein Personenaufzug erleichtert den Alltag und ermöglicht barrierefreies Wohnen. Die Tiefgarage bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz (gegen Aufpreis) für Ihr Fahrzeug – ein unschätzbarer Vorteil in der Stadt.

Die nachhaltige Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Beheizung und schont die Umwelt. Die solide Stahlbetonkonstruktion garantiert Langlebigkeit und Stabilität.

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 398.050,00 € spiegelt die hochwertige Ausstattung, die zentrale Lage und den Komfort dieser Wohnung wider. Nutzen Sie die Chance auf ein modernes Zuhause in einer der beliebtesten Gegenden Wiens!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Ihre Traumwohnung in 1130 Wien 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