# Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!




**Objektnummer: 1721**

**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:** | 64,83 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,01 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 553.850,00 € |
| **Betriebskosten:** | 140,00 € |
| **USt.:** | 14,00 € |

**Provisionsangabe:**

19.938,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien





















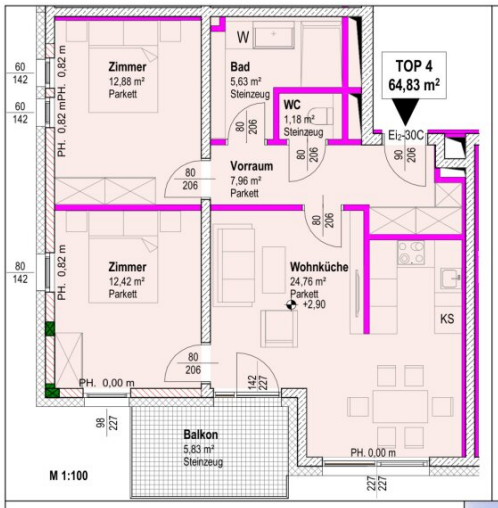













| | |
|---|---|
| Wohnküche: | ca. 24,76 m² |
| Schlafen 1: | ca. 12,88 m² |
| Schlafen 2: | ca. 12,42 m² |
| Vorraum: | ca. 7,96 m² |
| WC: | ca. 1,18 m² |
| Bad: | ca. 5,63 m² |
| **Summe:** | **ca. 64,83 m²** |

OBJEKTDETAILS:
**Top 4**
**1. OBERGESCHOSS**

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 64,83 m² |
| Anzahl Balkone: | 1 |
| Balkonen-Flächen: | 5,83 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 begehrten 13. Bezirk! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage besticht durch erstklassige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept auf 64,83 m².

Der Erstbezug garantiert Ihnen ein neuwertiges und hochwertiges Wohnambiente. Edle Parkettböden und stilvolle Fliesen harmonieren perfekt mit der angenehmen Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Großzügige Fensterflächen bringen viel Tageslicht in alle Räume und öffnen sich zu einem einladenden Balkon – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Haus mit Personenaufzug und Tiefgarage (Stellplatz gegen Aufpreis), die Ihren Komfort zusätzlich erhöhen. Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Heiz- und Kühlmöglichkeiten und unterstützt nachhaltiges Wohnen.

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

Für 553.850,00 € erwerben Sie hier nicht nur eine Wohnung, sondern ein modernes Lebensgefühl in einer der begehrtesten Gegenden Wiens. Ob für Familien, Paare oder Singles – diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Ausstattung.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot in 1130 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.

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