Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!



Objektnummer: 1720

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:	63,52 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Garten:	316,60 m²
Keller:	2,01 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	641.250,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €

Provisionsangabe:

23.085,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien





















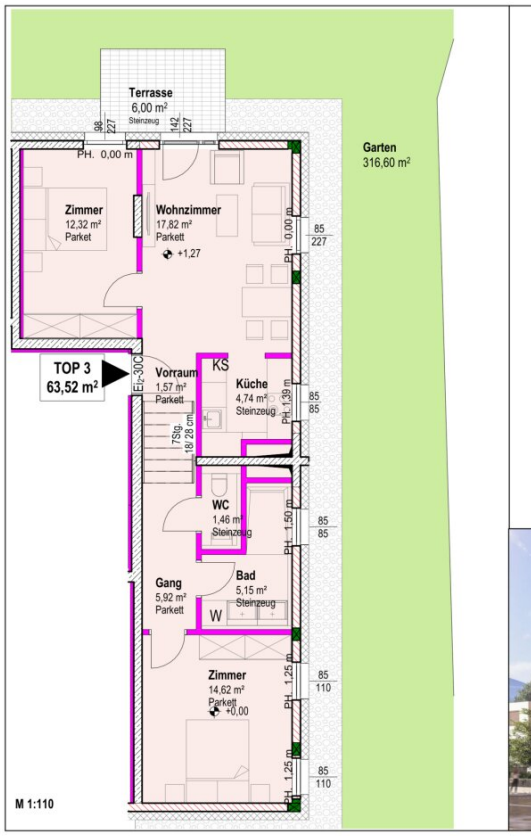


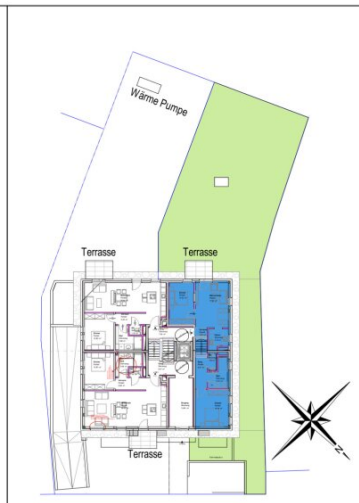












Wohnzimmer:	ca. 17,82 m²
Küche:	ca. 4,74 m²
Zimmer:	ca. 12,32 m²
Zimmer:	ca. 14,54 m²
Vorraum:	ca. 1,57 m²
Gang:	ca. 5,92 m²
WC:	ca. 1,46 m²
Bad:	ca. 5,15 m²
Summe:	**ca. 63,52 m²**
Summe (Garten+Terrasse):	ca.322,60 m²

OBJEKTDETAILS:
Top 3
Erdgeschoss

Wohnfläche:	ca. 63,52 m²
Garten:	ca. 316,60 m²
Terrasse:	ca. 6,00 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 von 1130 Wien – eine exklusive Erdgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbindet. Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung bietet auf großzügigen 63,52 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt und ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Der Erstbezug garantiert Ihnen den Vorteil eines komplett neuen, hochwertigen Wohnraums, der keine Wünsche offenlässt. Das elegante Zusammenspiel von stilvollen Fliesen und warmem Parkett schafft eine behagliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und rundet das Wohlfühlerlebnis perfekt ab.

Ein besonderes Highlight ist der private Garten mit angeschlossener Terrasse – hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ideal für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Freunden und Familie. Die Wohnung ist Teil eines modernen Hauses, das mit einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe ausgestattet ist und somit nachhaltiges Wohnen unterstützt.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, während die Tiefgarage für einen sicheren Stellplatz (gegen Aufpreis) Ihres Fahrzeugs sorgt.

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 641.250,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine Immobilie zu investieren, die Qualität, Lage und modernen Wohnkomfort perfekt vereint. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses Schmuckstück in 1130 Wien – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und eine Besichtigung.

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