Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim Lainzer Tiergarten!

Objektnummer: 1719

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
Wohnfläche:	54,91 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	262,10 m²
Keller:	2,07 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	548.150,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
USt.:	12,00 €

Provisionsangabe:

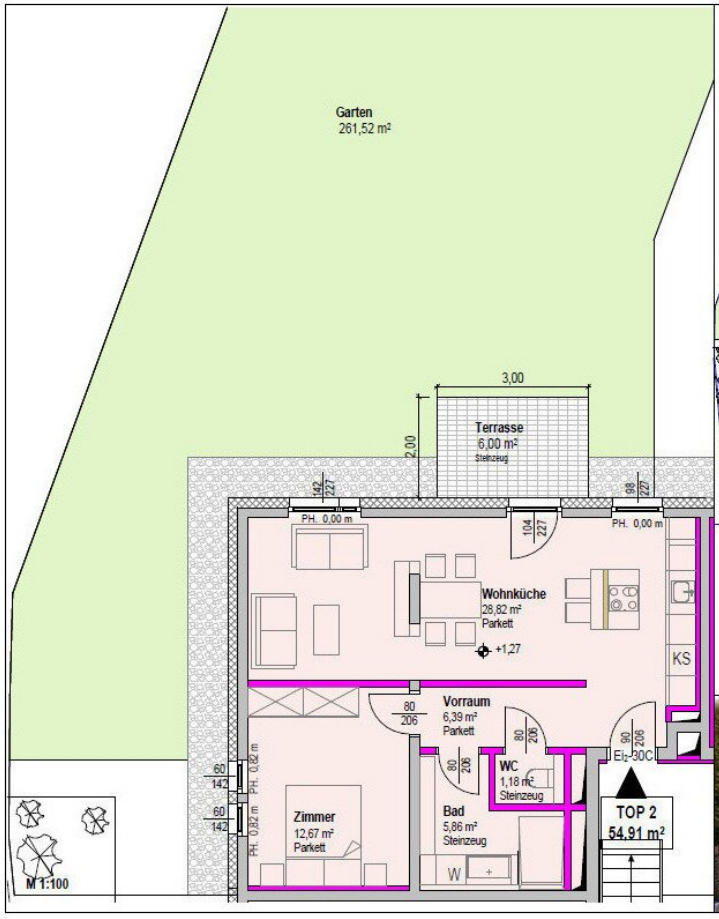
19.733,40 € inkl. 20% USt.

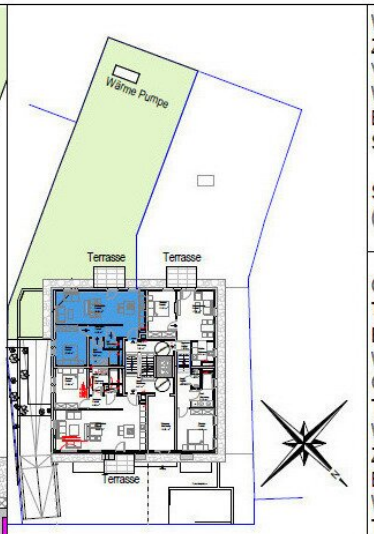
Ihr Ansprechpartner

Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

EAT DRINK NAP
FULGOR





Wohnküche:	ca. 28,82 m²
Zimmer:	ca. 12,66 m²
Vorraum:	ca. 6,39 m²
WC:	ca. 1,18 m²
Bad:	ca. 5,86 m²
Summe:	**ca. 54,91 m²**

Summe
(Garten+Terrasse+Wärme Pumpe):
ca. 270,02 m²

OBJEKTDETAILS:
Top 2
Erdgeschoss

Wohnfläche:	ca. 54,91 m²
Garten:	ca. 261,52 m²
Terrasse:	ca. 6,00 m²
Wärme Pumpe	ca. 2,50 m²
Zimmer:	2
Badezimmer:	1
WC:	1
Typ:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026

AUHOF PARK
RESIDENCES

17.07.2026

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Bezirk! Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet Ihnen auf 54,91 m² Wohnfläche modernen Komfort und ein durchdachtes Raumkonzept mit 2 Zimmern – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung präsentiert sich als Erstbezug und besticht durch hochwertige Ausstattung: edle Fliesen und Parkettböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Großzügige Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Besonderes Highlight ist der eigene Garten mit angrenzender Terrasse – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Grillabende mit Freunden. Der hochwertige Stahlbetonbau garantiert Stabilität und Langlebigkeit, während die Luftwärmepumpe für eine energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt.

Komfort wird hier großgeschrieben: ein Personenaufzug bringt Sie bequem in Ihre Wohnung, die Tiefgarage bietet sicheren Stellplatz (gegen Aufpreis) für Ihr Fahrzeug. Die Lage überzeugt mit exzellenter Verkehrsanbindung: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind rasch erreichbar, sodass Sie Wien und Umgebung stressfrei erkunden können.

In der Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar. Diese Wohnung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur.

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 548.150,00 € bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine moderne, energieeffiziente Immobilie mit Top-Ausstattung und hervorragender Infrastruktur zu investieren. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich dieses exklusive Angebot in einer der gefragtesten Gegenden Wiens!

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne bei der Besichtigung Ihrer neuen Wohnung!

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