

**Exklusiver Wohnkomfort mit bester Infrastruktur beim
Lainzer Tiergarten!**



Objektnummer: 1718

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:	61,30 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	78,10 m ²
Keller:	8,48 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	552.900,00 €
Betriebskosten:	130,00 €
USt.:	13,00 €
Provisionsangabe:	

19.904,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien



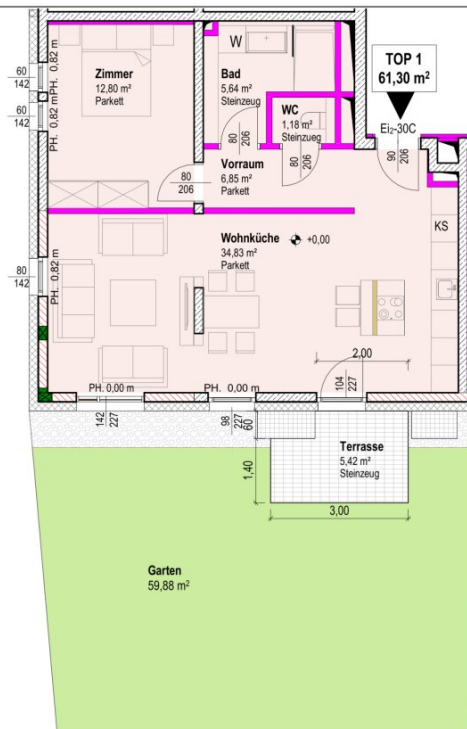




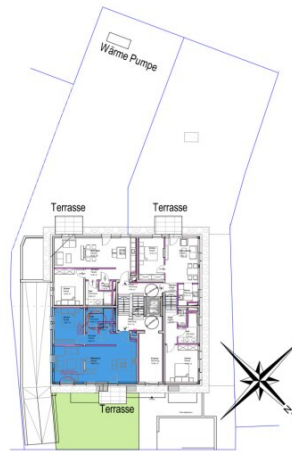








M 1:100



Wohnküche: ca. 34,83 m²
 Zimmer: ca. 12,80 m²
 Vorraum: ca. 6,85 m²
 WC: ca. 1,18 m²
 Bad: ca. 5,64 m²
Summe: ca. 61,30 m²

Summe
 (Garten+Terrasse): ca. 65,30 m²

OBJEKTDDETAILS:

Top 1

Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 61,30 m²
 Garten: ca. 59,88 m²
 Terrasse: ca. 5,42 m²
 Zimmer: 2
 Badezimmer: 1
 WC: 1
 Typ: Neubau
 Zustand: Erstbezug
 Baujahr: 2026



AU
AUHOFF PARK
 RESIDENCES

06.07.2026

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk!

Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit 61,3 m² Wohnfläche bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in erstklassiger Lage. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine perfekte, neuwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Die Raumaufteilung mit 2 lichtdurchfluteten Zimmern schafft eine angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen. Besonderes Highlight sind der private Garten und die großzügige Terrasse – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen und Ihren Alltag mit Naturverbundenheit zu bereichern.

Hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen, kombiniert mit einer behaglichen Fußbodenheizung, sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die moderne Luftwärmepumpe steht für nachhaltige und effiziente Energieversorgung. Die Stahlbeton-Bauweise garantiert Langlebigkeit und Sicherheit.

Der Zugang durch den Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag, während die Tiefgarage (gegen Aufpreis) Ihnen einen sicheren Parkplatz direkt im Haus bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar und verbinden Sie schnell mit ganz Wien und der Umgebung.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur wenige Minuten entfernt und gewährleisten eine optimale Infrastruktur.

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 552.900,00 € macht diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.

Erleben Sie urbanes Wohnen mit hohem Freizeitwert und exzellenter Infrastruktur – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause in 1130 Wien wartet auf Sie.

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) 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