

**LEATITIA - URBANES WOHNPROJEKT IM GRÜNEN
HERZEN VON HIETZING! KEINE KÄUFERPROVISION!**



Objektnummer: 1748

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2027
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,66 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	915.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Moser

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien

T +43 1 877 2222
H +43 699 1515 2424
F +43 1 877 2222 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Top 06 A

1. Dachgeschoss

WOHNFLÄCHE	99,66 m ²
ZIMMER	4
BALKON	5,73 m ²
TERRASSEN	16,02 m ²

Lageplan



Objektbeschreibung

In der Fasangartenstraße entsteht ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes Wohnprojekt mit maximal 9 Wohneinheiten.

Diese exklusive Wohnung mit Balkon und Terrasse Richtung Norden bzw., Süden wird durch ihre großzügige Wohnfläche von fast genau 100 m² bestechen und bietet mit vier hellen Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuelle Wohn- und Lebensgestaltung.

Der durchdachte Grundriss schafft eine perfekte Verbindung zwischen Funktionalität und Komfort.

Genießen Sie entspannte Stunden am Balkon und auf der Terrasse – je nach Tageszeit entscheiden Sie sich für die Sonnen- oder Schattenseite. Durch die perfekte Anlage genießen Sie große Intimität.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und edles Parkett (hier kann unter verschiedenen Formaten, Farben und Materialien entschieden werden) sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt - oder auch kühlt, wenn die Außentemperaturen sehr hoch sind.

Im Badezimmer erwartet Sie eine elegante Dusche sowie eine Badewanne.

Leerverrohrungen für TV und Internet sind selbstverständlich vorhanden. Ebenso können Klimageräte in den Räumen angebracht werden - die Zustimmung der anderen Eigentümer ist gesichert.

Für zusätzlichen Komfort steht Ihnen ein moderner Personenaufzug zur Verfügung.

Nachhaltig und zukunftsorientiert auch durch die folgenden, technisch hochwertigen Elemente:

zentrale Luftwärmepumpe

Photovoltaik mit Batteriespeicher

Dreifachverglasung

E-Bike-Ladestationen

Vorbereitung für Auto-Ladestation in der Garage

Flächenkühlung über Fussboden

Elektrische Rolläden aussen

Smart-Living-Vorbereitung

Bei dieser Wohnung ist es selbstverständlich möglich gegen einen Aufpreis von € 39.000.- einen Garagenstellplatz zu kaufen.

Vorläufige Betriebskosten ca. 2,95/ m² WNFL

Vorläufige Rücklagen ca. 1,12.-/m² WNFL

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2027

Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2028

Bitte garantieren Sie sich Ihr neues Zuhause und kontaktieren Sie Hrn. Mag. Michael Moser +43 699 15152424 direkt - Details zu diesem großartigen Wohnprojekt mitten in Hietzing werde ich Ihnen gerne näherbringen!

ACHTUNG: Gerne stellt Ihnen unser Unternehmen professionelle Kontakte für interessante Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung!

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Moser unter [+43 699 15152424](tel:+4369915152424) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

1. Dieses Objekt wird von einem konzessionierten **Immobilienmaklerunternehmen**

vermarktet. Im Falle der Anmietung oder des Ankaufs fällt eine **Vermittlungsprovision** an.

2. Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (**Doppelmakler**).

3. Wir weisen auf **wirtschaftliches Naheverhältnis** zwischen unserem Unternehmen und der Vermieterseite hin.

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 großen Wert legen und Ihr Makler hinsichtlich seiner fachlichen Kompetenz die Nr. 1 sein muss, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch unsere Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap