WOHNEN AM LAINZER TIERGARTEN - EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG MIT TERRASSE



Objektnummer: 5509

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,80 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	55,95 m²
Heizwärmebedarf:	42,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	1.149,54 €
Kaltmiete (netto)	928,00 €
Kaltmiete	1.045,04 €
Betriebskosten:	96,14 €
USt.:	104,50 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

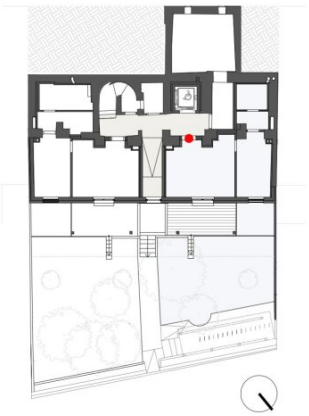

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES







TOP 1 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca.	21.95 m²
2	Zimmer	ca.	12.26 m²
3	Abstellraum	ca.	3.00 m²
4	Bad / WC	ca.	4.59 m²
WOHNNUTZFLÄCHE			41.80 m²
5	Terrasse	ca.	12.57 m²
6	Garten 1	ca.	50,73 m²
7	Garten 2	ca.	7,01 m²
Raumhöhe		ca.	2.55 m

0 1 2 3 4 5

M 1:100 @A4

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL. office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2025

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Ein besonderes Wohngefühl erwartet Sie in dieser stilvollen Villa mit dem Charme der Jahrhundertwende. Die im Jahr 2025 errichtete Neubauwohnung befindet sich im Erstbezug und verbindet moderne Wohnqualität mit großzügigen Freiflächen und einer grünen Umgebung. Auf ca. 41,8 m² Wohnfläche erwartet Sie eine geschmackvoll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung, deren Wohnbereich durch eine Terrasse mit ca. 11,7 m² und einen anschließenden Garten mit ca. 55,95 m² wunderbar erweitert wird.

Hier wird der Wohnraum auf natürliche Weise ins Freie verlängert: Die Terrasse und der angrenzende Garten schaffen einen schönen Platz für ein entspanntes Frühstück, gemütliche Stunden im Freien oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag. Die nordöstlich ausgerichtete Terrasse verfügt zudem über einen eigenen Wasseranschluss.

Der offen gestaltete Wohnbereich verbindet Wohnen und Kochen auf angenehme Weise. Die Einbauküche ist mit Elektrogeräten, einem Cerankochfeld und einem Einbau-Backofen ausgestattet. Edler Parkettboden aus geölter Eiche verleiht den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Das Badezimmer mit WC verfügt über stilvolle Fliesen, hochwertige Sanitärausstattung und eine Walk-in-Dusche. Der praktische Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Zur weiteren Ausstattung gehören Holz-Aluminium- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Fußbodenheizung sowie eine vollmassive Eingangstür im Alt-Wien-Stil. Eine Zentralschließanlage, eine Video-Gegensprechanlage und ein TV- und Internetanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Auch die Allgemeinbereiche des Hauses sind ansprechend gestaltet. Den Bewohnern stehen ein repräsentatives Entree, ein barrierefreier Personenaufzug, ein Kinderwagenraum sowie überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Ein außenliegender, versperrbarer Müllraum ergänzt die Ausstattung. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine

umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der Lainzer Tiergarten befindet sich nur wenige Schritte entfernt und bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Das nahegelegene Auhof Center bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ein Ärztezentrum. Schulen sowie das St. Josef Spital sind ebenfalls gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U4, die S-Bahn und verschiedene Busverbindungen sehr gut. Auch der Bahnhof Hütteldorf ist fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Westautobahn A1 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der Wiental-Radweg bietet Radfahrern eine attraktive Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Die Wohnung wird zur Miete mit Kaufoption angeboten und eröffnet Interessenten damit neben der Anmietung auch die Möglichkeit eines Erwerbs im Rahmen der angebotenen Kaufoption.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap