ZEITLOSE ELEGANZ AM LAINZER TIERGARTEN – EXKLUSIVE 4-ZIMMER-WOHNUNG IN STILVOLLEM AMBIENTE MIT DACHTERRASSE



Objektnummer: 5512

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Wohnfläche:	105,21 m²
Nutzfläche:	105,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	42,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	2.648,35 €
Kaltmiete (netto)	2.113,00 €
Kaltmiete	2.407,59 €
Betriebskosten:	241,98 €
USt.:	240,76 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic




BAUHAUS
Die Richtung
stimmt!




BAUHAUS
Die Richtung stimmt!
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

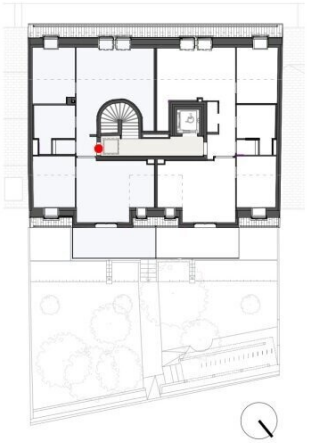

LIFESTYLE
PROPERTIES



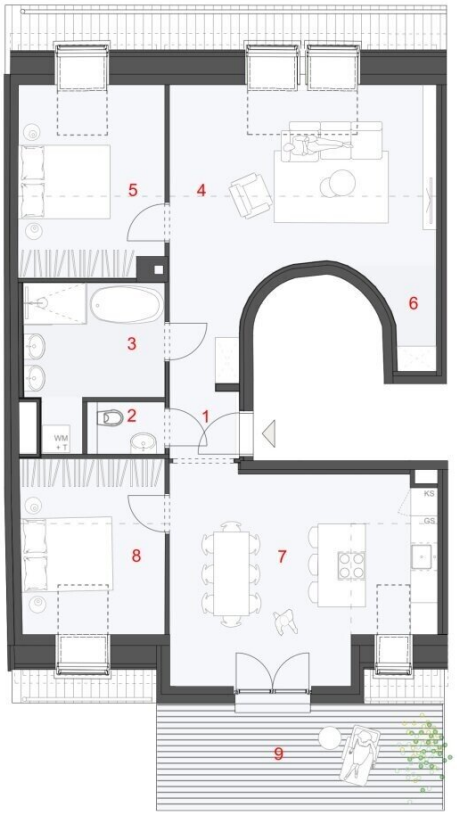





LIFESTYLE
PROPERTIES







TOP 6 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	5.07	m²
2	WC	ca.	1.67	m²
3	Bad	ca.	8.81	m²
4	Wohnzimmer	ca.	29.64	m²
5	Zimmer 1	ca.	16.00	m²
6	Abstellraum	ca.	2.48	m²
7	Wohnküche	ca.	26.73	m²
8	Zimmer 2	ca.	14.81	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			105.21	m²
9	Balkon	ca.	14.28	m²
	Einlagerungsraum	ca.	2,76	m²
Raumhöhe		bis ca.	3.60	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 verwielfältigbar. 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!

Zur Vermietung gelangt eine stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung in der eleganten Villa Auhof, die den Charme der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort verbindet. Die im Jahr 2025 errichtete Wohnung befindet sich im Erstbezug und überzeugt durch großzügige Räumlichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung und eine private Dachterrasse.

Auf ca. 105,21 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Raumangebot mit vier Zimmern. Das Wohnkonzept umfasst ein geräumiges Wohnzimmer mit ca. 29,64 m² sowie einen separaten Küchenbereich mit ca. 26,73 m², der ausreichend Platz für eine großzügige Essecke bietet. Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 16 m² und 14,81 m² eignen sich je nach individuellem Bedarf als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 14,28 m² große private Dachterrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer offenen Walk-in-Dusche, zwei Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Toilette ist separat angeordnet. Ein praktischer, offener Abstellbereich innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot.

Die hochwertige Ausstattung umfasst edlen Parkettboden aus geölter Eiche, stilvolle Fliesen, Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung sowie Fußbodenheizung. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Klimaanlage, elektrische Außenjalousien, eine Eingangstür im Alt-Wien-Stil, eine Zentralschließanlage sowie eine Video-Gegensprechanlage und einen TV-/Internetanschluss.

Auch die Allgemeinbereiche des Hauses präsentieren sich stilvoll und gepflegt. Ein repräsentatives Entree, ein barrierefreier Lift, ein Kinderwagenraum sowie überdachte Fahrradabstellplätze stehen den Bewohnern zur Verfügung. Ein außenliegender, versperrbarer Müllraum ergänzt die Infrastruktur des Hauses. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Wohnung befindet sich in Hacking, einem besonders grünen Teil des 13. Wiener Gemeindebezirks. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen. Das Auhof Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und medizinischen Einrichtungen befindet sich in der näheren Umgebung. Auch die Klinik Hietzing und das St. Josef Krankenhaus sind gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U4-Station Hütteldorf, den Bahnhof Hütteldorf mit S-Bahn-Verbindungen sowie mehrere Buslinien sehr gut gewährleistet. Für Radfahrer bietet der Wiental-Radweg eine attraktive Verbindung entlang des Wienflusses in Richtung Wiener Innenstadt. Auch die nahegelegene Westautobahn A1 ist gut erreichbar.

Die Wohnung wird im Rahmen eines Mietverhältnisses mit Kaufoption angeboten.

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