STILVOLLES WOHNEN AM LAINZER TIERGARTEN – GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON



Objektnummer: 5511

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,77 m²
Nutzfläche:	84,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	42,47 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	1.994,70 €
Kaltmiete (netto)	1.576,00 €
Kaltmiete	1.813,36 €
Betriebskosten:	194,97 €
USt.:	181,34 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

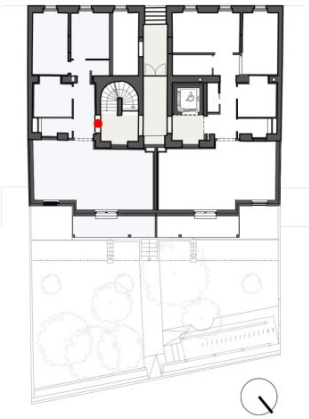

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES







TOP 4 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	8.81	m²
2	WC	ca.	2.94	m²
3	Bad	ca.	7.94	m²
4	Zimmer 1	ca.	12.39	m²
5	Zimmer 2	ca.	9.88	m²
6	Abstellraum	ca.	1.66	m²
7	Wohnküche	ca.	41.15	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			84.77	m²
8	Balkon	ca.	9.59	m²
Raumhöhe		ca.	3.08	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!

Zur Vermietung gelangt eine stilvolle Neubauwohnung in einer eleganten Villa mit dem Charme der Jahrhundertwende. Die im Jahr 2025 errichtete Neubauwohnung befindet sich im Erstbezug und verbindet moderne Wohnqualität mit großzügigem Raumangebot und einer grünen Umgebung.

Auf ca. 84,77 m² Wohnfläche bietet diese geschmackvoll gestaltete 3- Zimmer- Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz zum Wohlfühlen. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 41,15 m², die Wohnen, Essen und Kochen harmonisch miteinander verbindet. Die beiden weiteren Zimmer bieten Raum für individuelle Wohnbedürfnisse und eignen sich gleichermaßen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Der ca. 9,59 m² große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise nach draußen. Er schafft einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien und ergänzt das großzügige Wohnkonzept der Wohnung.

Edler Parkettboden aus geölter Eiche verleiht den Wohnräumen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Beide Schlafzimmer sind zur Auhofstraße ausgerichtet. Vom Vorraum aus sind sowohl das Badezimmer als auch die separate Toilette zugänglich. Das Badezimmer verfügt über eine Walk-in-Dusche, eine Badewanne, zwei Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot.

Zur hochwertigen 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 im begehrten Hacking, einem charmanten Teil des 13. Wiener Gemeindebezirks, 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. Auch die Klinik Hietzing sowie das St. Josef Krankenhaus Wien sind gut erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U4-Station Hütteldorf, die S-Bahn und verschiedene Busverbindungen sehr gut. Auch der Bahnhof Hütteldorf ist bequem 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.

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