Stilvoll wohnen in Hietzing | Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon und Erstbezugsqualität



Objektnummer: 6013/1468

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



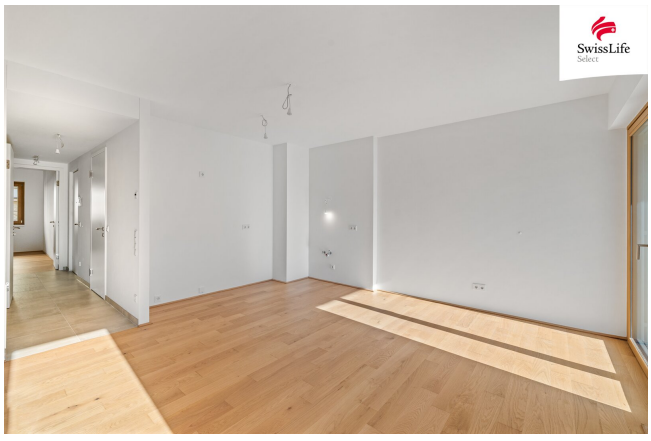
Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 676 32 076 23














SwissLife
Select


Bad
4,96 m²
Fliesen
RH = 237 cm
Gard.
2,16 m²
Parkett
RH = 262 cm
Zimmer
13,67 m²
Parkett
RH = 26
Wohnküche
27,14 m²
Parkett
RH = 262 cm
Gang
3,01 m²
Fliesen
RH = 237 cm
VR
3,22 m²
Fliesen
RH = 237 cm
WC
1,35 m²
Fliesen
RH = 237 cm
TOP 1
Terrasse
7,97 m²
Betonplatten

Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines exklusiven Neubauprojekts in Hietzing mit lediglich fünf Eigentumswohnungen.

Die Wohnung wird als Erstbezug angeboten und verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche sowie einen ca. 8 m² großen Balkon. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Raumaufteilung | Ausstattung

- Vorraum
- Wohnraum mit offenem Küchenbereich und bereits vorbereiteten Anschlüssen für Ihre individuelle Küchengestaltung
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Badezimmer mit raumhoher Verfliesung, Dusche und Waschbecken
- Toilette mit Handwaschbecken
- Hochwertiger Eichenparkett
- Holzfenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Außenliegender Sonnenschutz | elektrisch bedienbare Markisen
- Heizung & Kühlung: Energieeffiziente Luftwärmepumpen in Kombination mit Decken- und Fußbodenheizung sowie Kühlfunktion (Betonkernaktivierung)

Ein weiteres besonderes Komfortmerkmal ist der Aufzug mit direkter Verbindung in das Einkaufszentrum Hietzing, wodurch Einkaufsmöglichkeiten und die Infrastruktur des täglichen

Bedarfs besonders bequem erreichbar sind.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet eine attraktive Gelegenheit für unterschiedliche Käufergruppen: Eigennutzer, die modernes und hochwertiges Wohnen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens schätzen, ebenso wie Anleger, die in eine wertbeständige Immobilie in einer gefragten Premiumlage investieren möchten.

Eigennutzer | Kaufpreis: € 549.000

Anleger | Kaufpreis: € 494.595 zzgl. 20 % Ust.

Lage | Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich direkt beim EKAZENT Hietzing. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Gastronomiebetriebe sind somit bequem erreichbar. Der Schlosspark Schönbrunn liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

U-Bahn: U4 – Hietzing

Straßenbahn: Linien 10, 52 und 60

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website https://immoservice.swisslife-select.at/, wo Sie

laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap