Exklusive Neubauwohnung im grünen 13. Bezirk – nahe Lainzer Tiergarten & U4 Hütteldorf



Ausstattung

Objektnummer: 7675

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,00 m²
Nutzfläche:	47,00 m²
Gesamtfläche:	37,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	314.400,00 €
Betriebskosten:	73,08 €
Heizkosten:	39,86 €
Sonstige Kosten:	37,21 €

Provisionsangabe:

3,60 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Lana Simakova

Fermoso Immobilientreuhand GmbH

E
1(

T
H

G
V







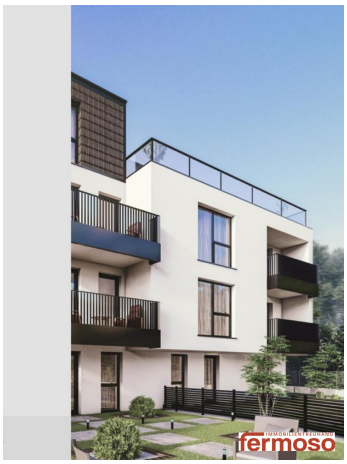

IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso


IMMOBILIEN TREUHAND
fermoso


fermoso


IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


fermoso


fermoso

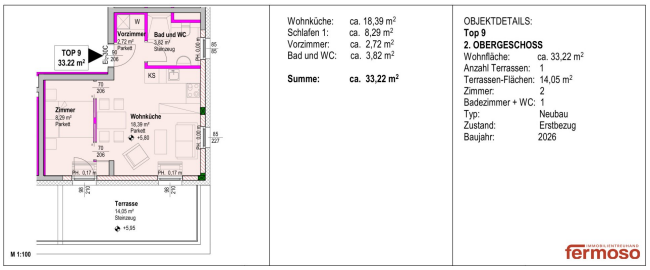








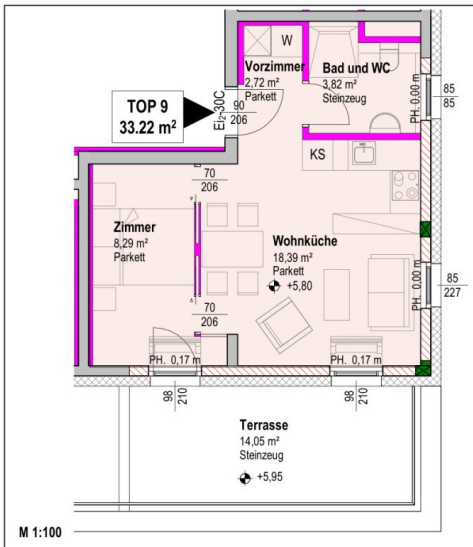




Wohnküche:	ca. 18,39 m²
Schlafen 1:	ca. 8,29 m²
Vorzimmer:	ca. 2,72 m²
Bad und WC:	ca. 3,82 m²
Summe:	**ca. 33,22 m²**

OBJEKTDETAILS:
Top 9
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 33,22 m²
Anzahl Terrassen:	1
Terrassen-Flächen:	14,05 m²
Zimmer:	2
Badezimmer + WC:	1
Typ:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026



Wohnküche:	ca. 18,39 m²
Schlafen 1:	ca. 8,29 m²
Vorzimmer:	ca. 2,72 m²
Bad und WC:	ca. 3,82 m²
Summe:	**ca. 33,22 m²**

OBJEKTDETAILS:
Top 9
2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	ca. 33,22 m²
Anzahl Terrassen:	1
Terrassen-Flächen:	14,05 m²
Zimmer:	2
Badezimmer + WC:	1
Typ:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2026

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

Objektbeschreibung

- ## AUHOF PARK RESIDENCES – Exklusiver Erstbezug mit sonniger Terrasse im grünen Hietzing!

  Diese exklusive **1-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 33,22 m² Wohnnutzfläche und einer großzügigen Terrasse von ca. 14,05 m²** überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage im beliebten **13. Wiener Gemeindebezirk Hietzing**.

  Im exklusiven Neubauprojekt **Auhof Park Residences** entstehen nur **13 Eigentumswohnungen**, die zeitgemäßen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und naturnahes Wohnen ideal miteinander verbinden.

  Ob als stilvolles Zuhause für Singles, als Stadtwohnung mit privatem Außenbereich oder als langfristige Immobilieninvestition – hier erwartet Sie **modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität**.

  ### Highlights auf einen Blick

  ? **Kaufpreis: € 314.400**

  ? **Exklusives Neubauprojekt mit nur 13 Eigentumswohnungen**

  ? **Ca. 33,22 m² Wohnnutzfläche**

  ? **Großzügige Terrasse mit ca. 14,05 m²**

  ? **Gewichtete Wohnfläche ca. 37,86 m²**

  ? **2. Obergeschoss**

  ? **Erstbezug – Baujahr 2027**

  ? **Energieeffiziente Bauweise**

? **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe**

? **Hochwertige Sanitärausstattung**

? **Barrierefreie Ausführung**

? **Tiefgarage im Haus**

? **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**

? **Attraktive Lage nahe Lainzer Tiergarten und U4 Hütteldorf**

Wohnungsbeschreibung – modern, hell und durchdacht

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines exklusiven Neubauprojekts in der Auhofstraße und überzeugt durch einen modernen, funktionalen Grundriss.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen Essbereich und eine individuell gestaltbare Küche.

Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 14,05 m² große private Terrasse**, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Entspannen, Frühstücken oder Genießen warmer Sommerabende einlädt.

Das moderne Badezimmer wird mit hochwertigen Armaturen und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Die Wohnung wird als **Erstbezug** übergeben und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einem exklusiven Wohnprojekt.

Exklusive Ausstattung und Wohnkomfort

? Hochwertige Boden- und Wandmaterialien

? Energieeffiziente Luftwärmepumpe

? Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

? Moderne Gebäudetechnik

? Großzügige Fensterflächen

? Bodengleiche Dusche

? Hochwertige Sanitärausstattung und Armaturen

? Moderne Gegensprechanlage

? Individuell gestaltbare Küche und Garderobe

? Auswahlmöglichkeiten bei Fliesen und Bodenbelägen

? Verschiedene hochwertige Ausstattungslinien

? Private Terrasse

? Tiefgarage im Haus

? Zusätzliche Hobbyräume im Untergeschoss

Exklusive Wohnanlage – nur 13 Eigentumswohnungen

Die **Auhof Park Residences** bieten eine überschaubare, exklusive Wohnanlage mit insgesamt nur 13 Eigentumswohnungen.

Je nach Wohneinheit stehen attraktive private Freiflächen zur Verfügung:

? Wohnungen mit Eigengarten

? Wohnungen mit Balkon

? Wohnungen mit großzügiger Terrasse

? Unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse

? Hochwertige Neubauqualität

Gerne informieren wir Sie auch über **weitere verfügbare Wohnungen innerhalb des Projekts**.

Top-Lage – naturnahes Wohnen im beliebten Hietzing

Das Neubauprojekt befindet sich in der **Auhofstraße, 1130 Wien**, in einer attraktiven Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks.

Die Umgebung verbindet **grüne Erholungsräume mit guter städtischer**

Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben sind:

? Nähe zum beliebten Lainzer Tiergarten

? Vielfältige Spazier- und Freizeitmöglichkeiten

? Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

? Schulen und Kindergärten in der Umgebung

? Restaurants und Cafés

? Anbindung an die U4 Hütteldorf und das öffentliche Verkehrsnetz

? Gute Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt

Hier genießen Sie die Vorteile einer **grünen Wohnumgebung**, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Finanzierung – wir unterstützen Sie gerne

Auf Wunsch begleiten wir Sie bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

? Individuelle Finanzierungsmöglichkeiten

? Attraktive Konditionen durch Bankenvergleich

? Einbindung Ihrer Hausbank möglich

Besichtigung und Projektberatung

Entdecken Sie die **Auhof Park Residences** und sichern Sie sich die Möglichkeit, in einem exklusiven Neubauprojekt im grünen Hietzing Eigentum zu erwerben.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Wohnung, die Ausstattung, die Grundrisse sowie weitere verfügbare Einheiten.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin!

Lana Simakova

FERMOSO Immobilien

Tel.: +43 665 65779726

E-Mail: ls@fermo.so

Energieausweis

HWB: B – 29,3 kWh/m²a

fGEE: A – 0,76

Gültig bis: 17.05.2036

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

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 <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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap