

**ERSTBEZUG | DACHGESCHOSS | GROSSE TERRASSE |  
PROVISIONSFREI**



Top\_46

**Objektnummer: 1609\_40966**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	1.267.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner

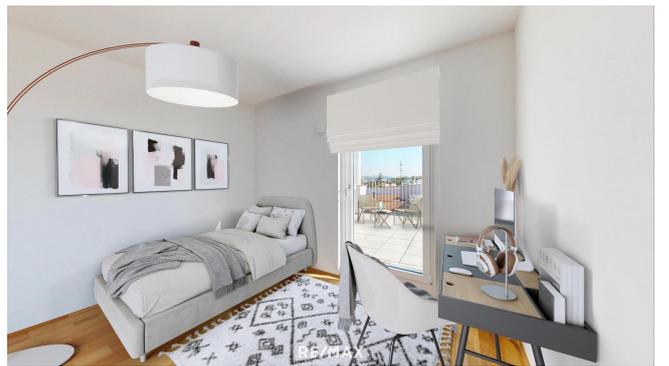


### Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 1000  
H +43 699 151 151 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Eleganz & Wohnkomfort Diese hochwertige 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Hietzing vereint modernes Design, großzügige Raumgestaltung und eine großzügige Terrasse in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Wohnadresse für anspruchsvolle Käufer. Die wichtigsten Highlights: - Wohnfläche: ca. 139,2 m<sup>2</sup> – großzügige, durchdachte Raumaufteilung - Terrasse: 44,24 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden im Freien - Zimmer: 4 – flexibel nutzbar für Wohnen und Arbeiten - Bäder: 2 – modern ausgestattet mit Feinsteinzeug-Fliesen und Markenarmaturen von Grohe und Lohe - WCs: 2 - Keller: 2,31 m<sup>2</sup> - Bodentiefe Isolierglasfenster für helle, lichtdurchflutete Räume - Elektrische Rolläden oder Raffstores für höchsten Wohnkomfort - Fußbodenheizung & Luft-Wärme-Pumpe – nachhaltiges, energieeffizientes Heizen - Gemeinschaftsgarten mit Altbaumbestand & Spielplatz Kaufpreis Eigennutzer: EUR 1.267.600,-- Kaufpreis Anleger: EUR 1.175.400,-- zzgl. USt. Tiefgaragenplatz Eigennutzer: ab EUR 35.000,-- Tiefgaragenplatz Anleger: ab EUR 31.130,-- zzgl. USt. Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem der begehrtesten Wohnviertel des 13. Bezirks und verbindet höchste Lebensqualität mit einer exzellenten Infrastruktur. Umgeben von weitläufigen Grünflächen wie dem Lainzer Tiergarten, dem Hörndlwald und dem Wienerwald bietet die Umgebung ideale Bedingungen für Erholung und Freizeitaktivitäten. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Wiener Innenstadt.

---

---