

**Modernes Reihenhaus in Ruhelage um sensationelle €
10.297,00 pro m²**



Objektnummer: 1505

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Haus - Reihenhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien,Hietzing |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 88,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Terrassen: | 2 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 61,45 m ² |
| Keller: | 16,55 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 33,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70 |
| Kaufpreis: | 1.150.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

41.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien



KLEIN & PARTNER
IMMOBILIEN



Ryszard Wolczecki

Vorname/Name

Klein & Partner Immobilien GmbH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Angestellter

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01005303

Treuhänder-Nummer

260876t

Firmenbuchnummer

gültig bis

12/2026



Fachgruppe der Immobilien und Vermögenstreuhänder
Wirtschaftskammer Wien, Schwarzenbergplatz 14, A-1040 Wien

www.immobiliencard.at

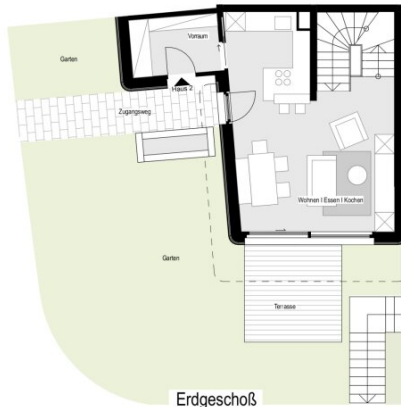
Unternehmen ist Mitglied von **ÖVI, FIABCI AUSTRIA**

Immobilienrelevante Ausbildung **ON-43001-1 Maklerassistent (Makler –
Qualifikationsstufe 1)**
Individuelle Befähigung für Makler



IC01010494 - uid.4941

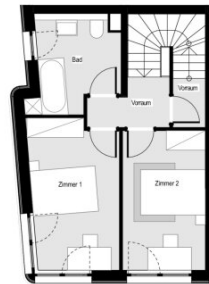
Fehlingergasse 8,
Kugygasse 7
Haus 2



Erdgeschoß

| | |
|---------------------|---------------------|
| Wohnen-Essen-Kochen | 27,85m ² |
| Vorraum | 4,85m ² |
| Nutzfläche gesamt | 32,70m ² |

| | |
|------------|---------------------|
| Terrasse | 9,00m ² |
| Zugangsweg | 8,05m ² |
| Garten | 66,25m ² |



1. Stock

| | |
|-------------------|---------------------|
| Zimmer 1 | 12,25m ² |
| Zimmer 2 | 10,95m ² |
| Bad | 6,85m ² |
| Vorraum 1 | 3,20m ² |
| Vorraum 2 | 1,50m ² |
| Nutzfläche gesamt | 34,75m ² |



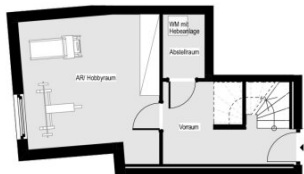
1. Dachgeschoß

| | |
|-------------------|---------------------|
| Zimmer | 15,70m ² |
| Bad | 4,40m ² |
| Nutzfläche gesamt | 20,10m ² |

| | |
|----------|---------------------|
| Terrasse | 15,75m ² |
|----------|---------------------|

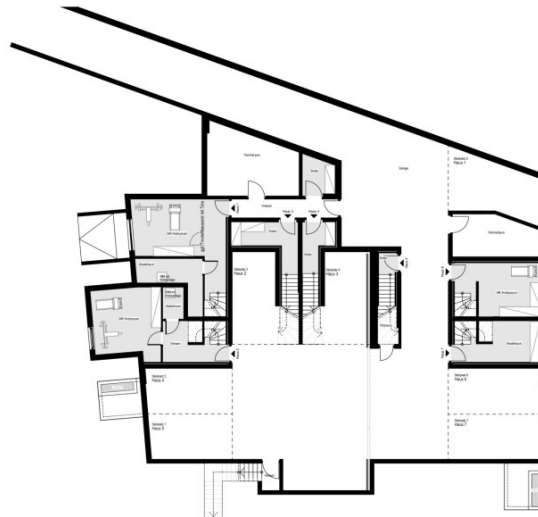


Fehlingergasse 8,
Kugygasse 7
Haus 2, KG



Kellergeschoß

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Vorraum | 7,80m ² |
| Abstellraum | 2,25m ² |
| Abstellraum/ Hobbyraum | 17,40m ² |
| Tiefgarage-PKW-Stellplatz | |



Tiefgarage
M = 1:200



VERKAUFSPLAN

Kugygasse 7/3, 7/4; Fehlingergasse 8 | 1130 Wien

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis in Top-Lage: Reihenhaus mit Garten, Balkon, Terrasse & Stellplatz in 1130 Wien

Hier erwartet Sie ein ganz besonderes Juwel der Architektur und des Wohnens. Dieses Reihenhaus in der begehrten Hietzinger Gegend ist der perfekte Ort für alle, die das urbane Leben mit dem Komfort eines ruhigen Wohnviertels verbinden möchten.

Erstbezug! Geplanter Baubeginn: ca. März 2025.

Das bedeutet für Sie, dass Sie noch in der Erstellungsphase die Ausstattung Ihres neuen Domizils, nach Ihren individuellen Wünschen gestalten können.

Mit der Wohnfläche von 88m² bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare und auch Einzelpersonen, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen. Das Haus besteht aus drei Etagen, somit wird dort jeder Familienmitglied einfach und leicht seine Privatsphäre und Rückzugsort finden.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Raumaufteilung. Im Garten und auf den Terrassen können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden im Freien genießen.

Der geräumige Wohnsalon mit integrierter Küche ermöglicht es auch während des Kochens mit den Gästen und mit der Familie zu interagieren.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der - bereits im Kaufpreis inkludierte - geräumige PKW-Stellplatz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Reihenhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren und Ihnen bei allen Fragen rund um den Kauf behilflich zu sein.

FINANZIERUNG leicht gemacht!

Durch die Kooperation mit einem professionellen, effizienten und marktführenden Finanzierungsunternehmen, bitten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der aktuellen, durch die KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine günstige Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben, übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:

- Objektexposé,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,

- Bau und Ausstattungsbeschreibung,

INFOS & BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

COPYRIGHT!

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Texte in der Anzeige sowie im Objekt-Exposee, urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Verfassers/Autors Ryszard Wolczecki sind und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers kopiert, vervielfältigt und verwendet werden.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap