

Wien

# Perfekte Kombination aus Wohnen & Office: 2-Zimmer Erstbezugswohnung mit Balkon - 1130 Wien

Objektnummer: 202234400106



KAUFPREIS: 405.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Auf einen Blick

|              |                                         |
|--------------|-----------------------------------------|
| Objektnummer | 202234400106                            |
| Wohnfläche   | ca. 52 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer       | 2                                       |
| Schlafzimmer | 1                                       |
| Badezimmer   | 1                                       |
| Stellplatz   | 16 x Tiefgarage,<br>39000 EUR (Verkauf) |

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Kaufpreis                | 405.500 EUR                   |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                 |
| Provision                | 3% vom Kaufpreis<br>zzgl. USt |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug                     |

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart                  | Fußbodenheizung                                                            |
| Energieausweis<br>gültig bis | 01.12.2029                                                                 |
| Befeuerung                   | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe                                                 |
| Energieinformation           | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Ein erster Eindruck

### WOHNEN MIT AUSSICHT

Angesiedelt in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens und doch mit dem Gefühl, mitten im Grünen zu residieren, entsteht auf einer der Anhöhen über Hietzing die neue Wohnhausanlage.

Mit atemberaubendem Ausblick auf Stadt und Natur, ist der Neubau ein state-of-the-art Wohnhausneubau mit insgesamt 20 hochwertigen Wohnungen nach aktuellstem technischen und ökologischen Stand. Von der eleganten Gartenwohnung über kompakte Studios bis zu großzügigen Dachgeschosswohnungen, findet sich für jeden Geschmack die perfekte Wohnsituation.

Alle mit Freiflächen (Garten, Terrasse und/oder Balkon) und größtenteils mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt bis zum wohltuenden Grün des Lainzer Tiergartens.

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Ausstattung und Details

Modernes Flair und zeitgemäßer Komfort durch hochwertige und ökologische Lösungen mit attraktiven Freiflächen, großflächigen Fensterflächen für traumhafte Aussichten, Holzböden mit Fußbodenheizung, Raumkühlung (im DG), moderne Bäder mit hochwertiger Keramik, Niedrigenergiebauweise, natürlich mit Aufzug und Tiefgarage. Die Wohnung verfügt über eine Raumhöhe von max. 2,59m.

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Alles zum Standort

Die Wohnhausanlage bietet, neben der tollen Lage auf einer der Anhöhen ob Hietzing, eine rundum erstklassige Infrastruktur: der Ortskern mit allen wichtigen Nahversorgern, feinen Geschäften und Boutiquen, hochwertige Gastronomie und legendäre Kaffeehäuser, dazu der Lainzer Tiergarten als perfektes Naherholungsgebiet und Outdoorsportplatz.

Die nahezu lückenlose Wiener Infrastruktur und Erreichbarkeit, die vielen guten Schulen im Bezirk, das ruhige und zurückgezogene Leben in Hietzing, viele Sportmöglichkeiten wie Tennisplätze, Lauf- und Radwege, sowie die in der Umgebung angesiedelten Ärzte und Spitäler, ergeben einen idealen Mix für die BewohnerInnen.

Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)