

**Erstbezug: 2-Zimmer-Wohnung mit 24 m² Terrasse im
klimaaktiv-zertifizierten Haus**



Terrasse ca. 20 m²

Objektnummer: 1575/167

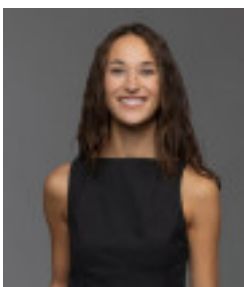
Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,14 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,97 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	472.000,00 €
Betriebskosten:	188,93 €
USt.:	18,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



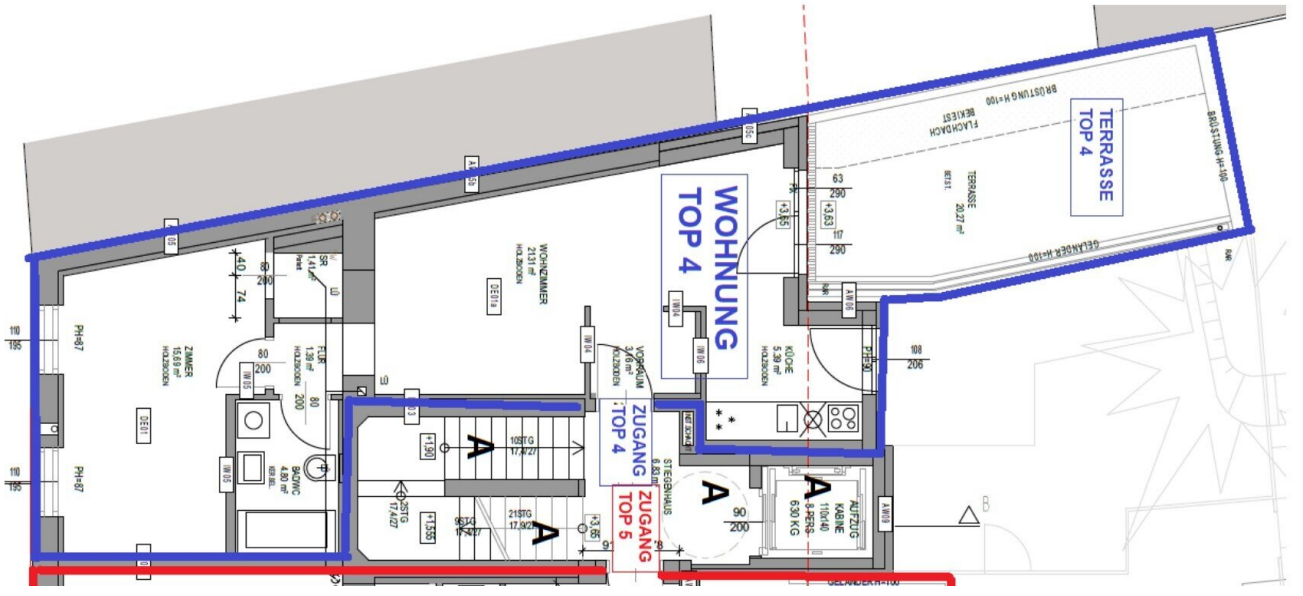
Pia Schelling

Pia Estate GmbH
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich
1050 Wien









Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In diesem charmanten, aufwendig sanierten Bestandsobjekt erwarten Sie **vier exklusive Wohneinheiten, die höchsten Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Wohnkomfort gerecht werden.**

Das Wohnhaus ist mit **Photovoltaikanlage auf dem Dach** und einer **Luftwärmepumpe ausgestattet**. Diese innovative Technologie sorgt nicht nur für **niedrige Betriebskosten**, sondern bietet den Bewohnern auch einen umweltfreundlichen Wohnraum. Dieses Wohnhaus wurde sogar mit dem renommierten **Klimaaktiv Gold Standard ausgezeichnet**, der höchsten Zertifizierungsstufe für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen in Österreich.

Mit **nur acht Wohneinheiten** bietet dieses Objekt eine ideale Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft.

Top-4-Wohnung: Eine schöne, großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einzigartiger Außenfläche zum ruhigen, begrünten Innenhof ist noch verfügbar.

Ausstattungs Highlights auf einen Blick:

- **Fußbodenheizung:** Hochwertiger Echtholzparkett von Weitzer
- **Vollausgestattete Einbauküche:** Elektrogeräte der Marke Bosch
- **Freifläche:** Terrasse mit Feinsteinzeugplatten (60x60 cm) und Wasseranschluss
- **Badezimmer/Bad:** Feinsteinzeugfliesen Margres Concept White (60x120 cm)
- **Innentüren:** Holzumfassungszargen für ein harmonisches Gesamtbild
- **Beschattung:** Straßenseitig und hofseitig für optimalen Sonnenschutz

Die Lage dieses Wohnprojekts ist besonders hervorzuheben !

Die **S-Bahn-Station Hetzendorf** ist nur **5 Gehminuten** entfernt. Von dort aus gelangen Sie mit den **S-Bahn-Linien S2, S3 und S4** in nur **12 Minuten ins Stadtzentrum (Wien Mitte)** und in nur **3 Minuten zum Meidlinger Hauptbahnhof (U6-Anbindung)**. Auch die **Straßenbahnlinie 62** und die **Buslinien 16A sowie 63A** halten fast direkt vor dem Wohnhaus und bieten weitere schnelle Verbindungen zur **U6 Am Schöpfwerk**.

Die Hetzendorfer Straße bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Apotheke, Post, Bank, Bäckerei, Restaurants und ein SPAR-Supermarkt sind alle bequem zu Fuß erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung, darunter das Schloss Hetzendorf und das Schloss Schönbrunn – beides nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

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 <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap