

**Erstbezug: Familienwohnung mit 15m² Terrasse im
klimaaktiv-zertifizierten Haus**



Küchennische mit Außenfläche ca. 10 m²

Objektnummer: 1575/177

Eine Immobilie von Pia Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,52 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	237,01 €
USt.:	23,70 €
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.

Die Top 5 eine wunderschöne **3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Außenfläche** zum **begrüntem und ruhigen Innenhof** ist noch verfügbar. Das geräumige Wohnzimmer mit integrierter Einbauküche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch mit Stühlen und ein gemütliches Sofa. Die **Raumhöhe von 3 Metern** verleiht dem Raum eine besonders angenehme Atmosphäre.

Ausstattungshighlights 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