

HIETZINGER BESTLAGE - 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung



Objektnummer: 7846/109

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,96 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	239,71 €
USt.:	23,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



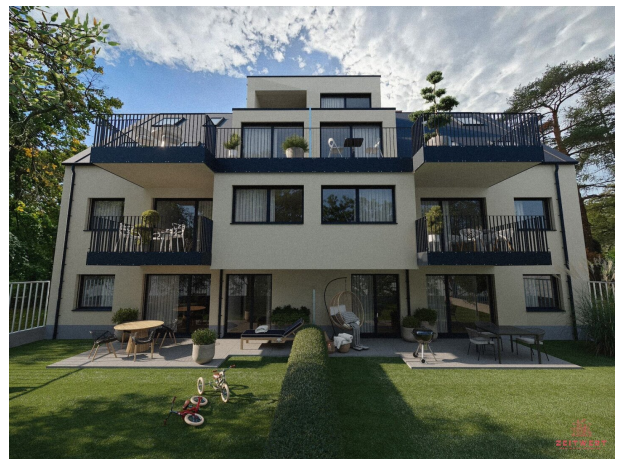
Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

T +43 699 101 181 56







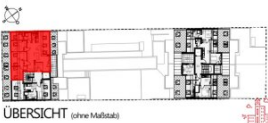


BT 1 | TOP 1/10 | Dachgeschoss

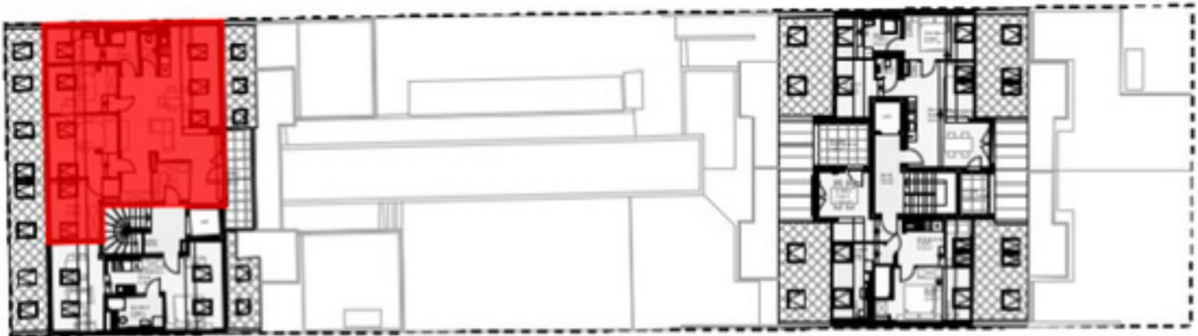


Wohnküche	50,83 m²
Schlafen	16,06 m²
SR/AR	11,59 m²
Zimmer	12,16 m²
Bad	11,07 m²
Vorraum	4,81 m²
WC	2,44 m²
SUMME	108,96 m²

Balkon	9,39 m²
--------	---------



ZEITWERT



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)

Objektbeschreibung

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügige Wohnküche mit fast 51m² mit Einbauküche und angeschlossenem Balkon
- 3 Zimmer zwischen 11m² und 16m²
- Badezimmer mit Fenster
- WC

Aufteilung - Ausstattung und Besonderheiten

In dem hochwertigen Projekt in der Auhofstraße gibt es insgesamt 24 Wohnungen. Die zwei bis drei Zimmerwohnungen sind zwischen 41 m² und 108 m² groß und sind mit großzügigen Freiflächen ausgestattet. Die Gärten, Loggien, Balkone und Terrassen bieten einen zusätzlichen Erholungsfaktor in den eigenen vier Wänden und ermöglichen eine unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre im Grünen.

In dem Projekt gibt es keine Kellerabteile, jedoch verfügt das Haus über Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Folgende Ausstattungsmerkmale runden das Angebot ab:

- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Eichenparkett und hochwertige Verfliesung
- bodengleiche Duschen in den Nassräumen
- Garten, Terrasse, Balkon, Loggia bei jeder Einheit

- Außenraffstores elektrisch bedienbar
- SAT-Anlage und Kabel
- Lift
- Tiefgarage (Stellplatz kann angemietet werden um 160 Euro monatlich oder zugekauft KP 30.000,-)

Lage

Dieses hochwertige und moderne Wohnbauprojekt befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend Hietzings direkt am Wienerwald. Die wunderschöne Lage in der Auhofstraße bietet zudem eine herausragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Demnach ist die U4 Station Hütteldorf in unter drei Gehminuten erreichbar. Der gleichnamige Bahnhof bietet zudem eine perfekte Möglichkeit, mit Regional und S-Bahnen zu reisen und eine optimale Verbindung in den Westen und die Bahnhöfe St. Pölten, Linz und Salzburg. Durch diese herausragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr erreicht man sowohl den Wiener Stephansplatz als auch die umliegenden Naherholungsgebiete und Bäder in wenigen Minuten. Des weiteren sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und Schulen sowie das St. Josef Krankenhaus und die Allianz Arena per Fahrrad, Bus oder zu Fuß einfach erreichbar. Neben der hervorragenden Infrastruktur bietet dieses Projekt eine unvergleichliche Grünruhelage inmitten der Stadt. Jede Wohnung verfügt über einen exklusiven Blick in die grüne Umgebung. Die neu geschaffene Anlage bietet somit einen attraktiven Rückzugsort für Grün- und Ruhesuchende sowie eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in nächster Nähe. Durch die optimale Anbindung mit der U4 an die Innenstadt und den Hietzinger Platz findet man zudem rasch zahlreiche, exklusive Restaurants, ein breites Kulturangebot, Universitäten und Hochschulen sowie eine Vielzahl an netten Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten vor. Demnach besticht dieses Objekt durch eine einzigartige Kombination aus Neubaumoderne sowie aus entspannter Grünruhelage und dem abwechslungsreichen Wiener Stadtleben.

Infrastruktur

Die Liegenschaft ist an den öffentlichen Verkehr durch die U-Bahnlinie U4 (Hütteldorf) sowie Bus- und Straßenbahnlinien (Bushaltestelle Linie 53a und N49 sowie Straßenbahnhaltestelle Linie 49 in Gehweite) exzellent angebunden. Mit dem Bahnhof Hütteldorf (S-Bahnlinie 45 sowie Regionalzüge und Westbahn) findet man zudem erstklassige Zugverbindungen vor. Die Wiener Innenstadt sowie der Hietzinger Platz mit Ihren exklusiven Shops und Boutiquen bieten

eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Diverse schulische Einrichtungen, Ärzte, Kindergärten, ein Krankenhaus, Schloss Schönbrunn und die Nähe zur Allianz Arena bzw. der Wienerwald vor der Haustüre runden diese exzellente Lage ab und lassen keine Wünsche offen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap