

## **Erstbezug: Hochwertige 1-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche**



**Objektnummer: 1575/197**

**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,44 €
<b>USt.:</b>	8,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 1**, eine helle 1-Zimmer-Wohnung, ist noch verfügbar. Perfekt als erste Wohnung, Zweitwohnsitz oder Pendlerwohnung.

### 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