

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	Kaufpreis	405.500 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	3% vom Kaufpreis zzgl. USt
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	1		
Stellplatz	16 x Tiefgarage, 39000 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 202234400106 - 1130 Wien**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

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

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)**