

OBJEKT
60405

AKKADIA
IMMOBILIEN

**TRAUMHAFTE GARTENWOHNUNG IN
RUHELAGE I 4 ZIMMER**

1130 WIEN, ÖSTERREICH
ERZBISCHOFSGASSE 48 / TOP 3



ECKDATEN

 Wohnfläche	112,62 m²
 Zimmer	4
 Bäder	2
 WC	2
 Garagen	1
 Gärten	1 / 20,32 m²
 Balkone	2 / 17,32 m²
 Terrassen	1 / 9,54 m²
 Möblierung	nicht möbliert
 Beziehbar	2026
 Eigentumsform	Wohnungseigentum in Entstehung
 Stockwerk	1. Etage
 Zustand	Erstbezug
 Lift	ja

AUSSTATTUNG

 Boden:	Fliesen, Parkett
 Fahrstuhl:	Personenaufzug
 Befeuerung:	Luftwärmepumpe
 Heizungsart:	Fußbodenheizung
 Belüftung:	Kühlung
 Bad:	Badewanne, Dusche
 Küche:	Wohnküche / offene Küche
 Stellplatzart:	Tiefgarage
 Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Gartennutzung

KOSTEN

Kaufpreis 1.260.000,00 €

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Heizwärmebedarf **B** 42 kWh/m²a

DETAILBESCHREIBUNG

In exklusiver Lage im Hietzinger Bezirksteil Hacking entsteht eine Wohnanlage für Menschen, die modernes Design und hohe Lebensqualität schätzen.

Das Neubauprojekt umfasst 10 hochwertige Eigentumswohnungen. Das innovative Architektur- und Wohnkonzept richtet sich an anspruchsvolle Personen, die Wert auf Abwechslung und individuellen Freiraum legen. Besonderes Augenmerk wurde auf erstklassige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung gelegt, um höchsten Wohnkomfort zu garantieren.

Alle Wohnungen bestechen durch großzügige Gärten, Balkone oder Terrassen in ruhiger Umgebung.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoß der Liegenschaft und bietet eine Wohnfläche von ca. 113 m² plus 2 Balkone, Terrasse und einen kleinen Garten.

Über ein geräumiges Vorzimmer gelangen Sie in die gemütliche Wohnung. Diese umfasst eine Wohnküche mit vorgelagertem Balkon, ein Masterbedroom mit Schrankraum, privatem Badezimmer mit Toilette, kleiner Terrasse und Grünfläche, zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und ein zweites Badezimmer mit WC.

Ein Kellerabteil und ein Fahrradabstellraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Fertigstellung des Projekts ist für Dezember 2025 vorgesehen.

DIE LAGE

Der saftig grüne 13. Bezirk beeindruckt mit vielen historischen Villen. Es ist eines der wohlhabendsten Viertel von Wien. Das Schloss Schönbrunn, die Sommerresidenz der Habsburger, ist mit seiner prachtvollen Innenausstattung ein Anziehungspunkt für Touristen aus aller Welt – gleich nebenan liegt mit dem Zoo Schönbrunn einer älteste noch bestehenden Zoos der Welt. Die High Society trifft sich an eleganten Orten rund um die Hietzinger Hauptstraße – etwa im Café Dommayer oder für den größeren Hunger im Plachutta auf einen Tafelspitz. Der weitläufige Lainzer Tiergarten ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer. Mit dem ORF-Zentrum am Königlberg liegt auch das Herz des Österreichischen Rundfunks am Gebiet dieses Bezirks.

Aktuelle Nachrichten zum 13. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1130>

HIETZING

1130

Postleitzahl

13

Bezirk

rund 54.265

Einwohner



MIKROLAGE

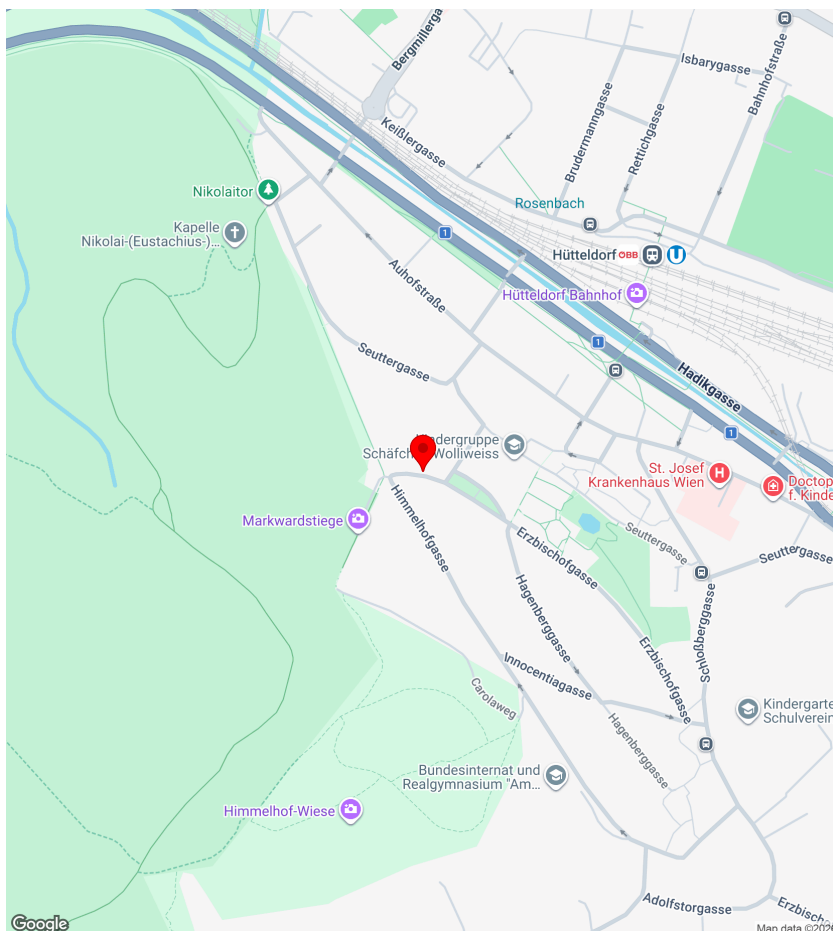
Dieses Wohnjuwel in Hietzinger Bezirksteil Hacking bietet eine einmalige Kombination aus städtischem Wohnen und naturnahem Erholungsraum.

Unweit vom Lainzer Tiergarten mit der Nikolaiwiese und dem Schloßpark Hacking ums Eck ist die Lage perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Familienfreundlich gestaltet, bietet die Nachbarschaft eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 53A und den Hütteldorfer Bahnhof mit der U-Bahn Linie 4 und der S-Bahn sorgen für flexible Mobilität in alle Richtungen.

Die Westausfahrt auf die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	700 m
Apotheke	875 m
Klinik	2.375 m
Krankenhaus	475 m

Kinder & Schulen

Schule	100 m
Kindergarten	800 m
Universität	1.375 m
Höhere Schule	4.825 m

Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	350 m
Einkaufszentrum	3.200 m

Sonstige

Geldautomat	450 m
Bank	825 m
Post	1.150 m
Polizei	850 m

Verkehr

Bus	350 m
U-Bahn	400 m
Straßenbahn	850 m
Bahnhof	425 m
Autobahnanschluss	2.875 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN



OBJEKT
60405

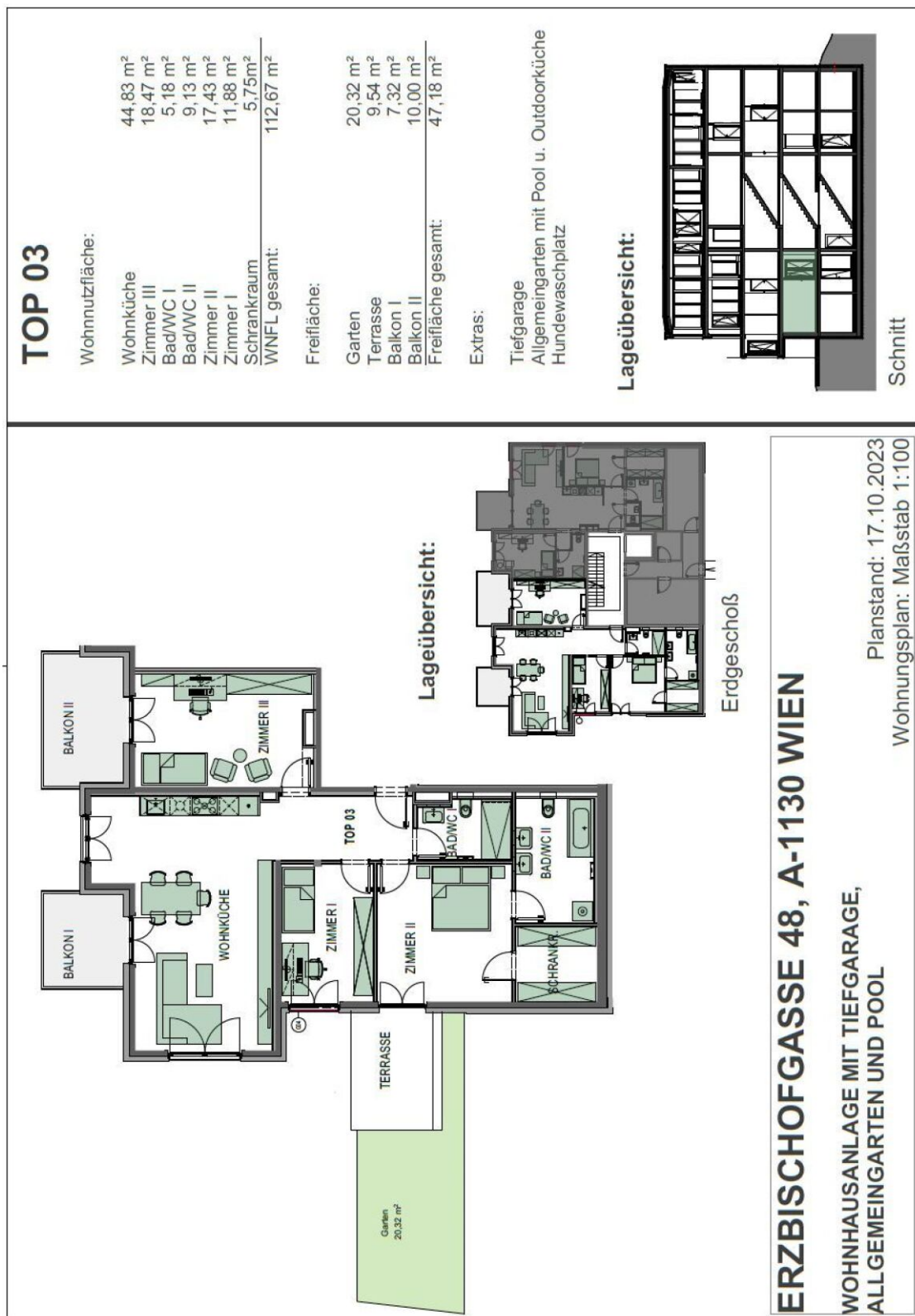
AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at







KONTAKTDATEN



Herr Michael Schlaffer

+43 664 5225073
michael.schlaffer@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.