

**Modernes Reihenhaus in Ruhelage um sensationelle €  
10.297,00 pro m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1505**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus                       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien,Hietzing                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 61,45 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 16,55 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,70                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.150.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

41.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 28  
1130 Wien



**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Ryszard Wolczecki**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

**260876t**

Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**



Fachgruppe der Immobilien und Vermögensreuhänder  
Wirtschaftskammer Wien, Schwarzenbergplatz 14, A-1040 Wien

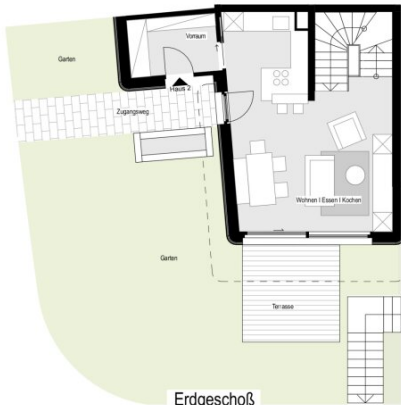
[www.immobiliencard.at](http://www.immobiliencard.at)

Unternehmen ist Mitglied von **ÖVI, FIABCI AUSTRIA**

Immobilienrelevante Ausbildung **ON-43001-1 Maklerassistent (Makler –  
Qualifikationsstufe 1)**  
Individuelle Befähigung für Makler



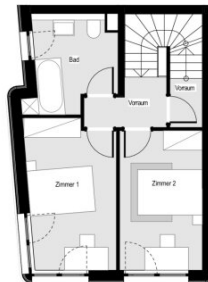
Fehlingergasse 8,  
Kugygasse 7  
Haus 2



Erdgeschoß

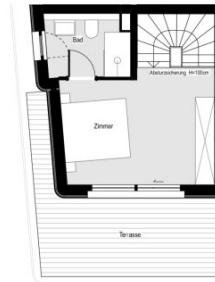
|                     |         |
|---------------------|---------|
| Wohnen-Essen-Kochen | 27,85m² |
| Vorraum             | 4,85m²  |
| Nutzfläche gesamt   | 32,70m² |

|            |         |
|------------|---------|
| Terrasse   | 9,00m²  |
| Zugangsweg | 8,05m²  |
| Garten     | 66,25m² |



1. Stock

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Zimmer 1          | 12,25m² |
| Zimmer 2          | 10,95m² |
| Bad               | 6,85m²  |
| Vorraum 1         | 3,20m²  |
| Vorraum 2         | 1,50m²  |
| Nutzfläche gesamt | 34,75m² |



1. Dachgeschoß

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Zimmer            | 15,70m² |
| Bad               | 4,40m²  |
| Nutzfläche gesamt | 20,10m² |

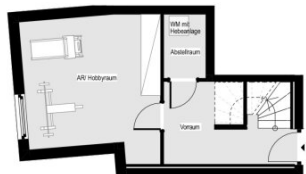
|          |         |
|----------|---------|
| Terrasse | 15,75m² |
|----------|---------|



VERKAUFSPLAN

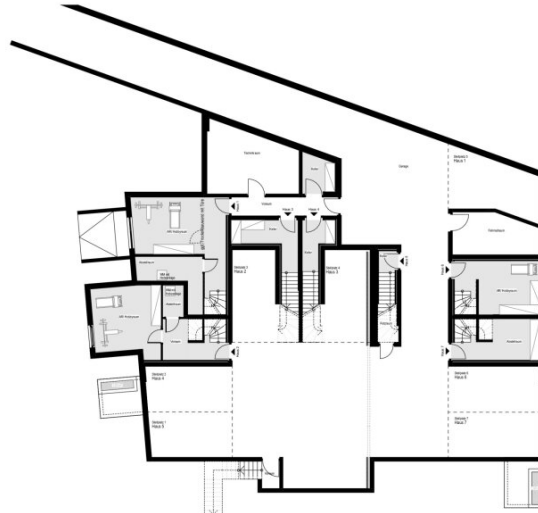
Kugygasse 7/3, 7/4; Fehlingergasse 8 | 1130 Wien

Fehlingergasse 8,  
Kugygasse 7  
Haus 2, KG



Kellergeschoß

Vorraum 7,80m²  
Abstellraum 2,55m²  
Abstellraum/Hobbyraum 17,40m²  
Tiefgarage-PKW-Stellplatz



VERKAUFSPLAN

Kugygasse 7/3, 7/4; Fehlingergasse 8 | 1130 Wien

## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnerlebnis in Top-Lage: Reihenhaus mit Garten, Balkon, Terrasse & Stellplatz in 1130 Wien

Hier erwartet Sie ein ganz besonderes Juwel der Architektur und des Wohnens. Dieses Reihenhaus in der begehrten Hietzinger Gegend ist der perfekte Ort für alle, die das urbane Leben mit dem Komfort eines ruhigen Wohnviertels verbinden möchten.

**Erstbezug!** Geplanter Baubeginn: ca. März 2025.

Das bedeutet für Sie, dass Sie noch in der Erstellungsphase die Ausstattung Ihres neuen Domizils, nach Ihren individuellen Wünschen gestalten können.

Mit der Wohnfläche von 88m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien, Paare und auch Einzelpersonen, die Wert auf großzügigen Wohnraum legen.

Das Haus besteht aus drei Etagen, somit wird dort jeder Familienmitglied einfach und leicht seine Privatsphäre und Rückzugsort finden.

Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Raumaufteilung. Im Garten und auf den Terrassen können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden im Freien genießen.

Der geräumige Wohnsalon mit integrierter Küche ermöglicht es auch während des Kochens mit den Gästen und mit der Familie zu interagieren.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der - bereits im Kaufpreis inkludierte - geräumige PKW-Stellplatz.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Reihenhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus persönlich zu präsentieren und Ihnen bei allen Fragen rund um den Kauf behilflich zu sein.

### **FINANZIERUNG leicht gemacht!**

Durch die Kooperation mit einem professionellen, effizienten und marktführenden Finanzierungsunternehmen, bitten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der aktuellen, durch die KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine günstige Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

**Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben, übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:**

- Objektexposé,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,
- Bau und Ausstattungsbeschreibung,

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **COPYRIGHT!**

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Texte in der Anzeige sowie im Objekt-Exposé, urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Verfassers/Autors Ryszard Wolczecki sind und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers kopiert, vervielfältigt und verwendet werden.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke

Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap