

## **Einzigartige 2-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und Blick auf den Lainzer Tiergarten**



**Objektnummer: 4652**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,61
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,34 €
<b>Heizkosten:</b>	62,67 €
<b>USt.:</b>	24,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sora Khan**

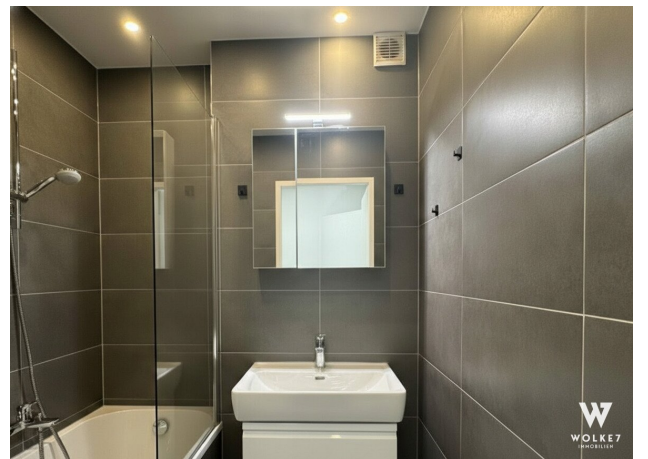


**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**SORA KHAN**  
📞 +43 664 132 68 94  
✉ s.khan@w7.immo

**WOLKE 7  
IMMOBILIEN**



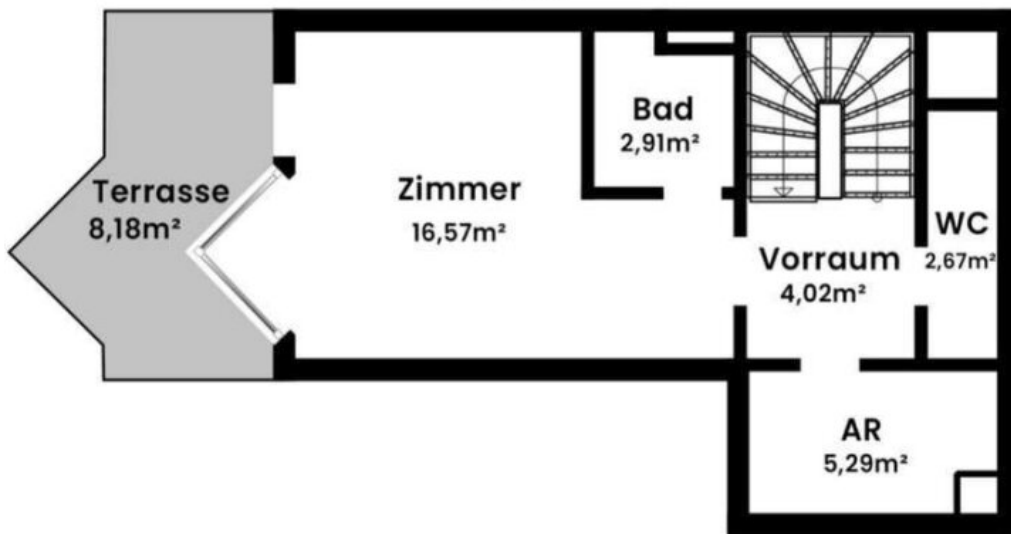


Gesamtfläche laut Nutzwertgutachten 66,67m<sup>2</sup>

Eingangsebene



2. Ebene



VERBODEN TOEGANG  
TOEGANG VOOR  
DE WERKLIJKE  
TOEGANG VOOR  
DE WERKLIJKE  
TOEGANG VOOR  
DE WERKLIJKE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne Maisonettewohnung in der **Amalienstraße, 1130 Wien (Hietzing)**, die durch ihre durchdachte Aufteilung, hochwertige Sanierung und die traumhafte Aussicht besticht. Mit rund **66,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche** laut Nutzwertgutachten und einer sonnigen, westseitig ausgerichteten **Terrasse** im 12./13. Stock eignet sich das Objekt ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

## Raumaufteilung

### 1. Ebene (Eingangsebene):

- Wohnküche: ca. 25,33 m<sup>2</sup> mit moderner Tischlerküche inkl. SIEMENS-Geräten (im Kaufpreis enthalten)
- Vorraum: ca. 8,53 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,35 m<sup>2</sup>
- eleganter Treppenaufgang in Vollholz

### 2. Ebene:

- Schlafzimmer: ca. 16,57 m<sup>2</sup> mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- Terrasse: ca. 8,18 m<sup>2</sup>, westseitig, mit Abendsonne und neuen WPC-Dielen
- Bad: ca. 2,91 m<sup>2</sup> mit Badewanne und Waschtisch
- WC: ca. 2,67 m<sup>2</sup> mit Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum: ca. 5,29 m<sup>2</sup> (auch als Home-Office nutzbar)
- Vorraum: ca. 4,02 m<sup>2</sup>

### **Zusätzlich:**

- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz mit eigener KFZ-Kennung

### **Ausstattung**

- 3-Schicht-Parkettboden in allen Wohnräumen
- Vollholztreppe in Eiche
- hochwertige Fliesen in den Sanitärräumen
- 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Fenster inkl. maßgefertigter Plissees
- komplett erneuerte Elektro- und Wasserleitungen
- TV-, Kabel- und Internetanschlüsse neu installiert
- Heizung & Warmwasser über zentrale Erdgas-Heizanlage

### **Besonderes Extra:**

Im Kaufpreis inkludiert sind exklusive Möbel:

- Designer-Couch (Neupreis ca. € 7.000, erst wenige Monate alt)
- neues Boxspringbett (Lieferung in Kürze)
- moderne TV-Wand im Schlafzimmer (Lieferung in Kürze)

### **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt im **grünen Hietzing**, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Besonders hervorzuheben ist der **herrliche Blick auf den Lainzer Tiergarten** – eine der schönsten Naturlandschaften der Stadt.

### **Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: U4 (Station Hietzing) in kurzer Distanz
- Straßenbahnlinien: 60, 62
- Buslinien: 53A, 54A, 55A, 56A, 56B, 58A, 58B
- Schnellbahnanschlüsse in der Umgebung (S80, Regionalzüge)
- schnelle Anbindung an A1 (Westautobahn) und A23

### **Umgebung:**

- Einkaufsmöglichkeiten: Spar, Billa, Hofer fußläufig erreichbar
- Gesundheitsversorgung: Hietzinger Krankenhaus, Hanusch-Krankenhaus, Wilhelminenspital
- Bildung: Kindergärten, Volksschulen, weiterführende Schulen in der Nähe
- Freizeit & Kultur: Schloss Schönbrunn, Tierpark Schönbrunn, Hermesvilla und Lainzer Tiergarten

## **Highlights**

- sofort bezugsfertig – hochwertig saniert
- durchdachte Aufteilung auf zwei Ebenen
- traumhafter **Fernblick ins Grüne**
- inklusive **hochwertiger Möblierung** (Couch, Boxspringbett, TV-Wand)
- moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

- Tiefgaragenplatz mit eigener KFZ-Kennung ( Die Betriebskosten für den Stellplatz belaufen sich auf 51,96€ monatlich )

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 499.000,- + 21.000 Garage (obligatorisch)**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**SORA KHAN**

? Mobil.: +43 664 132 68 94?

? E-Mail: s.khan@w7.immo

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap