

## **Traumhaftes Erstbezug-Haus in 1130 Wien – Ihr neues Zuhause mit Blick über Wien**



**Objektnummer: 960/73223**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	38,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

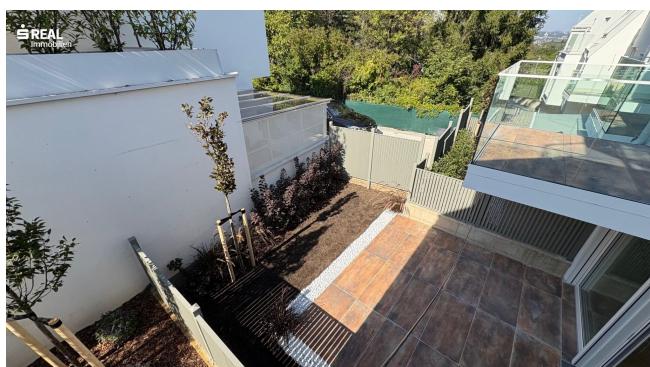


**Susanne Schuster-Aßmann**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39







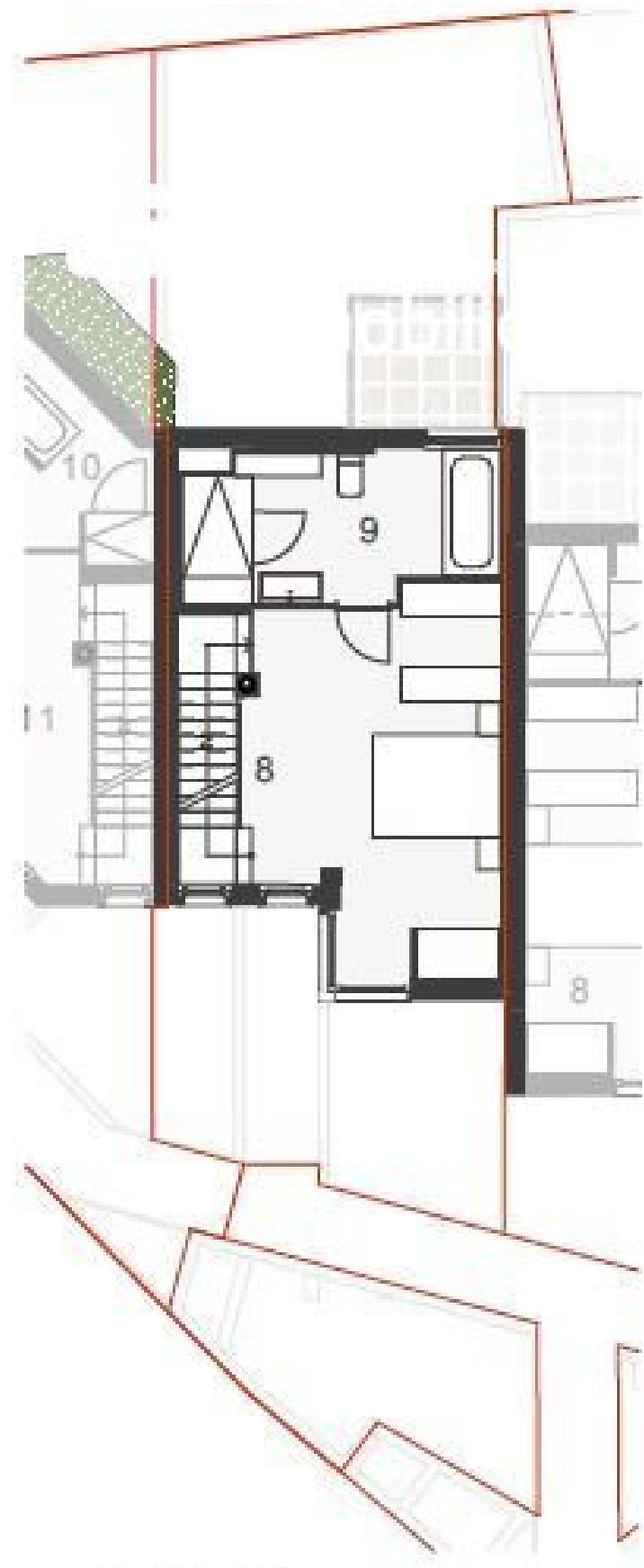




GARTENGECHOSS







DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Das Projekt

Die Reihenhäuser befinden sich am höchsten Punkt der Joseph-Lister-Gasse mit einem freien Blick auf Wien.

Funktionalität trifft Ästhetik: Zeitlose klare Architektur und Design mit großzügigen Fensterflächen für helle, offene Räume und beeindruckenden Ausblicken.

Ruhige grüne Umgebung in Hietzing. In nächster Nähe, nur über die Straße, liegt das Erholungsgebiet Hörndlwald und in 15 Minuten ist entweder das St. Veiter Tor oder das Lainzer Tor des Naherholungsgebietes Lainzer Tiergarten erreichbar.

### Optional: Exklusive Ausstattung für höchste Ansprüche

Hier verschmelzen Nachhaltigkeit, Design und Wohnkomfort zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis.

Modernste Photovoltaik-Anlagen sichern eine zukunftsorientierte Energieversorgung, während sorgfältig ausgeführte Tiefbauarbeiten für Stabilität und Langlebigkeit stehen.

Das KNX-Smart-Home-System eröffnet Ihnen die volle Kontrolle über Beleuchtung, Beschattung und Klima – bequem per Knopfdruck.

Edler österreichischer Premium-Parkettboden sorgt in allen Wohnbereichen für ein warmes Ambiente, ergänzt durch elegante Holz-Alu-Fenster, die Energieeffizienz mit stilvollem Design verbinden.

Hier verschmelzen Nachhaltigkeit, Design und Wohnkomfort zu einem außergewöhnlichen Wohnerlebnis. Modernste Photovoltaik-Anlagen sichern eine zukunftsorientierte Energieversorgung, während sorgfältig ausgeführte Tiefbauarbeiten für Stabilität und Langlebigkeit stehen.

Hier geht es zum 360 Grad

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3130061?accessKey=68c2>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Gerne stehen wir für eine Besichtigung bzw. für Anfragen zu weiteren Details zur Verfügung!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap