

**NEU in Hietzing++ Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia
++Der perfekte Start für Paare oder junge Familien, die
urbanes Wohnen mit Naturverbundenheit vereinen
möchten++Nähe U4 Ober St. Veit und
Auhofstraße++ Erholung und Natur, Dörfle, Berg, Leopold**



Objektnummer: 28355

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,10
Kaufpreis:	499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Predrag Milutinovic

TRISTAR Immobilien
Am Hof 5 Top 10
1010 Wien

H +43 699 107 50 296



photos by
P. MILUTINovic
IMMOBILIENMAKLER



TRISTAR
IMMOBILIEN

photos by
P. MILUTINovic
IMMOBILIENMAKLER



TRISTAR

photos by
P. MILUTINovic
IMMOBILIENMAKLER

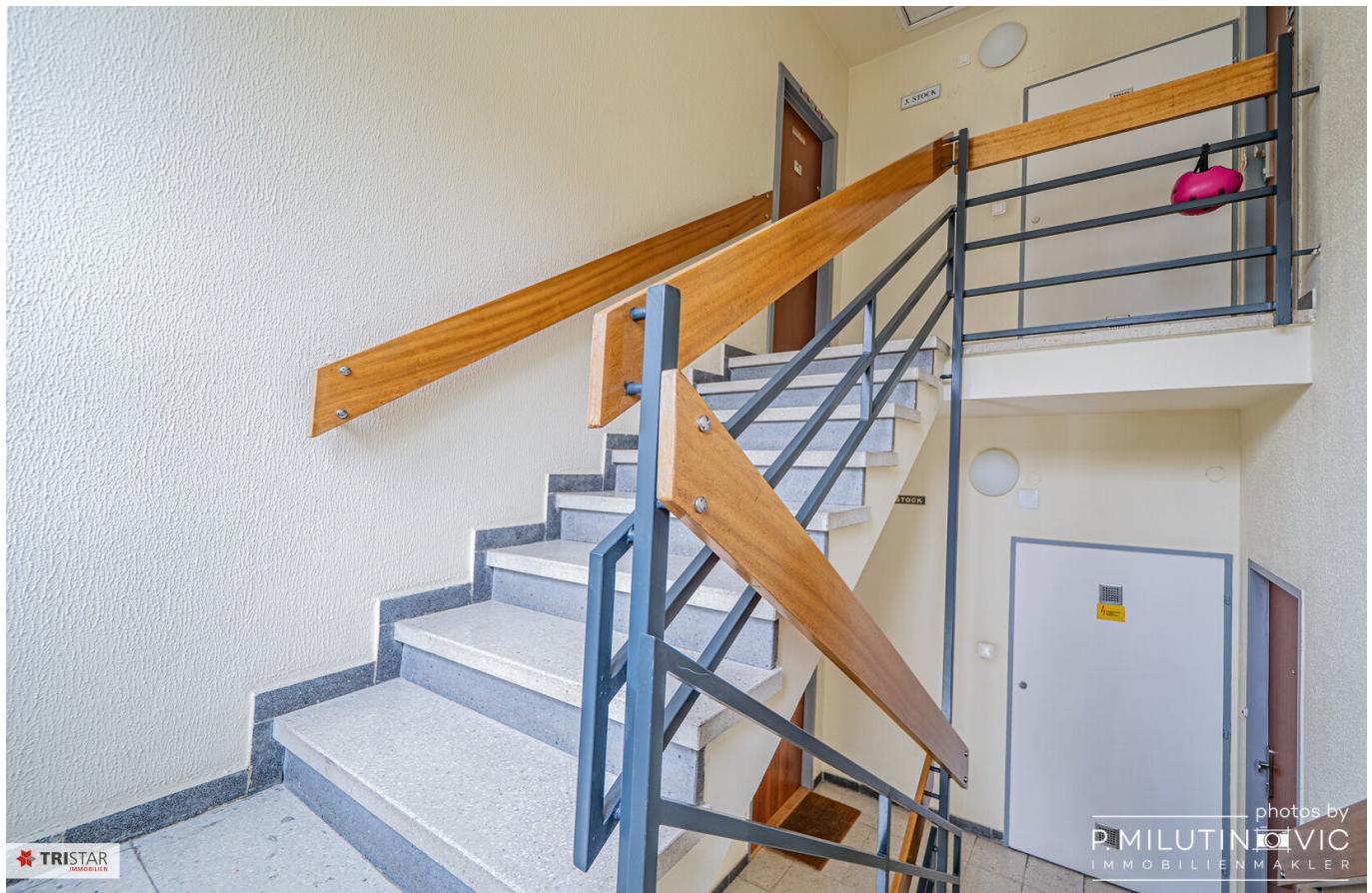








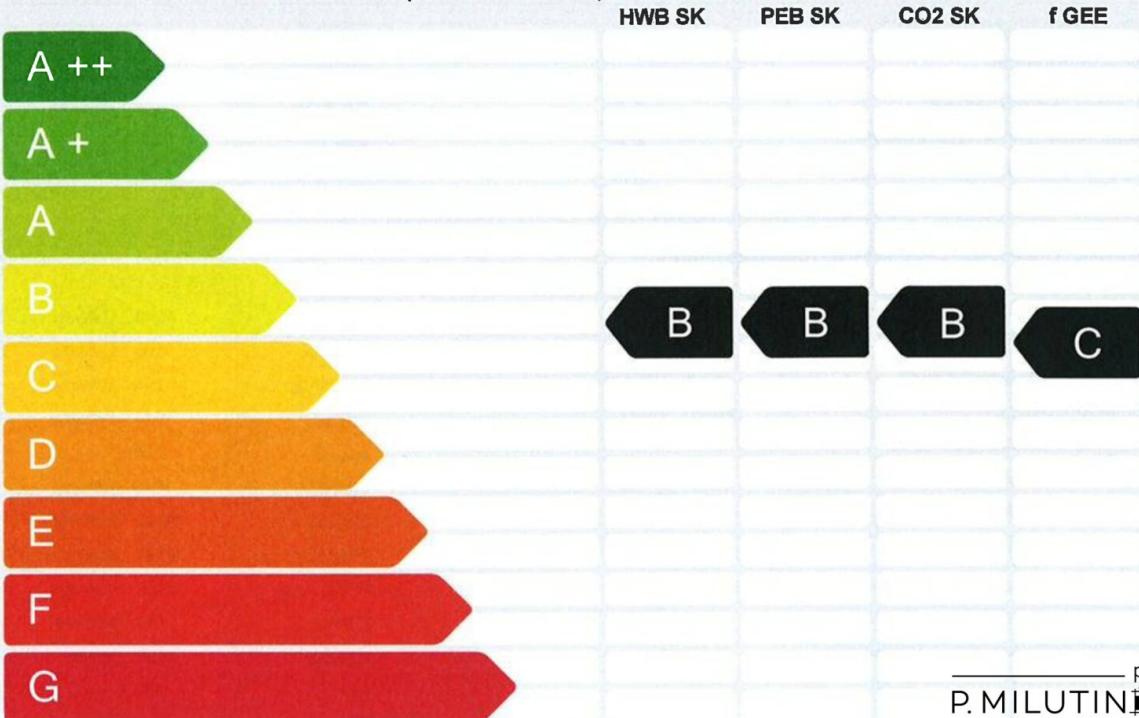








**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND
GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**



photos by
P. MILUTIN
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR

VORSCHREIBUNG

Nachfolgend bringen wir Ihnen die ab 01.01.2026 gültige Vorschreibung zur Kenntnis.

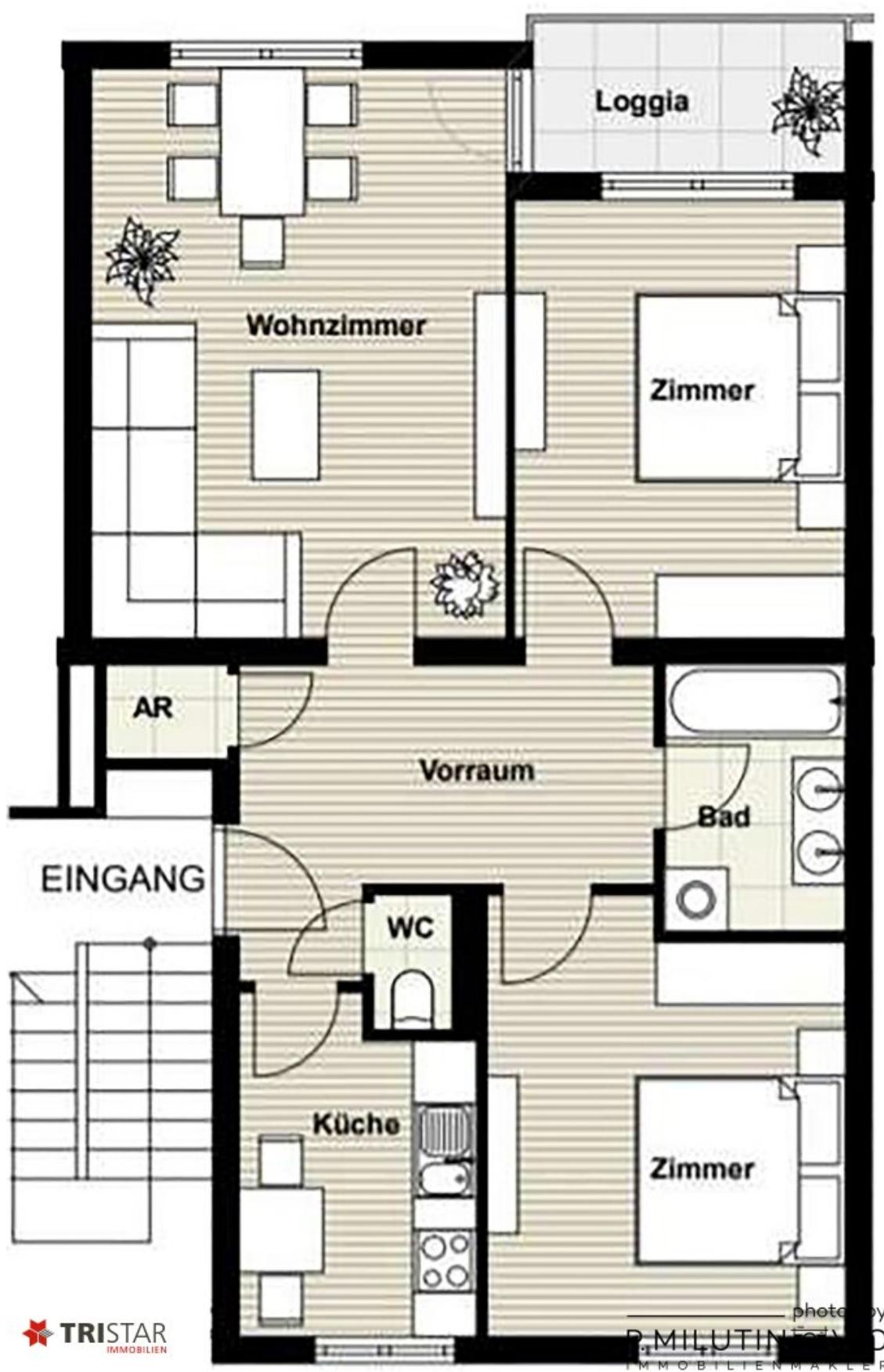
Nachfolgend bringen wir Ihnen die ab 01.01.2026 gültige Vorschreibung zur Kenntnis.

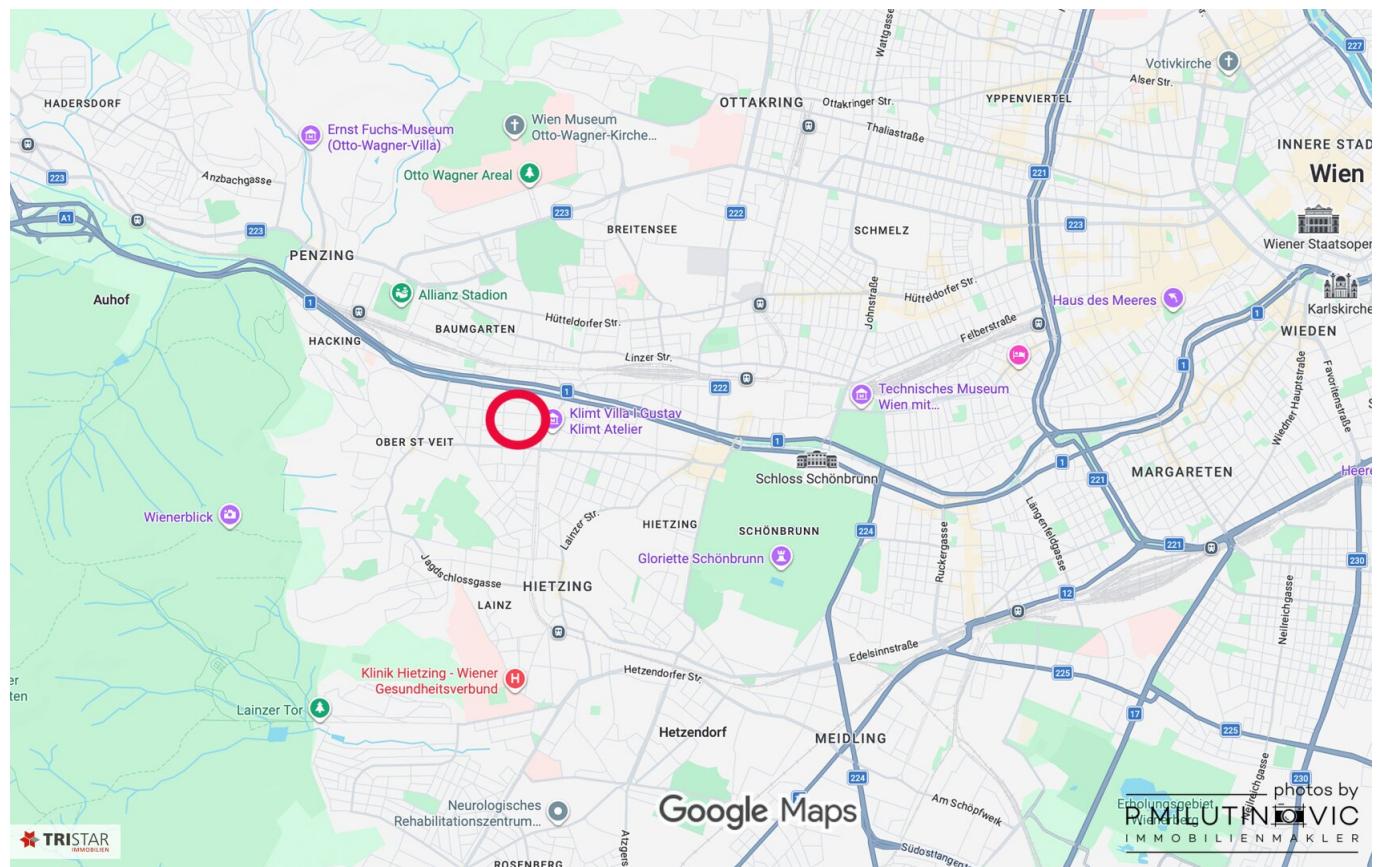
Neue Vorschreibung ab 01.01.2026	Netto Betrag	MWSt %	MWSt Betrag	Betrag
Betriebskostenpauschalrate	139,35	10%	13,94	153,29
Heizkostenpauschalrate	106,65	20%	21,33	127,98
Verwaltungskosten (WEG)	29,19	10%	2,92	32,11
Rücklage (WEG)	92,11	0%	0,00	92,11
Ergebnis eine monatliche Belastung von				405,49

Neue Vorschreibung ab 01.01.2026	Netto Betrag	MWSt %	MWSt Betrag	Betrag
BK Pauschale Garagen - Gutbr.	7,27	20%	1,45	8,72
Verwaltungskosten (WEG)	6,14	20%	1,23	7,37
Rücklage (WEG)	5,92	0%	0,00	5,92
Ergebnis eine monatliche Belastung von				
				22,01

photos by
P. MILUTIN
IMMOBILIENMAKLER

TRISTAR





Objektbeschreibung

++NEU in Hietzing++ Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Nähe U4 Ober St. Veit

Der perfekte Start für Paare oder junge Familien, die urbanes Wohnen mit Naturverbundenheit vereinen möchten!

In einem der beliebtesten Grätzl des 13. Bezirks – in unmittelbarer Nähe zur U4 Ober St. Veit – wartet diese gemütliche **3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia** auf neue Bewohner, die stilvoll und gleichzeitig naturnah leben möchten. Die Wohnung liegt im **3. Stock eines gepflegten Hauses ohne Lift** – ideal für sportliche Genießer, die mit jedem Stufensteigen fit und aktiv bleiben möchten. Für die ältere Generation ist sie möglicherweise nicht optimal geeignet – es sei denn, man möchte sich bewusst jung halten.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein seltenes Angebot: eine sehr stilvolle Wohnung, bei der ein perfekter Grundriss harmonisch mit hochwertigen Materialien kombiniert wurde und ein äußerst angenehmes Wohn- und Wohlfühlgefühl bietet. Die Küche sowie die Badezimmereinbauten sind im Preis inkludiert; die Übernahme der übrigen Möbel ist optional möglich

Nur einen Katzensprung entfernt befindet sich ein Stück Wiener Naturidylle: der **Rote Berg** lädt zu Spaziergängen, Picknicks und Ruhepausen ein – ein echter Geheimtipp! Auch der **Lainzer Tiergarten**, einer der schönsten Erholungsräume Wiens, ist schnell erreichbar. Eine Lage, die Natur **hautnah** mit urbanem Komfort vereint!

Die Wohnung wurde im Jahr **2019 umfassend und hochwertig saniert** und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Übergabe ist mit **1. September 2026** möglich – so haben Sie genug Zeit, um den Umzug perfekt zu planen!

Raumaufteilung (ca. 78 m² Wohnfläche inkl. Loggia)

- Wohnzimmer: ca. 22,00 m²
- Schlafzimmer 1: ca. 13,52 m²
- Schlafzimmer 2: ca. 15,05 m²
- Küche: ca. 7,23 m²
- Vorraum: ca. 9,64 m²

- Bad: ca. 3,63 m²
- Toilette: ca. 1,11 m²
- Abstellraum: ca. 1,17 m²
- Loggia: ca. 4,50 m²

Ausstattung:

- Hochwertiger Eichenparkettboden (rustikal) in Wohn- und Schlafräumen
- Edle Feinsteinfliesen in Vorraum, Küche, Bad und WC
- Sicherheitstür
- Kellerabteil zugeordnet

Monatliche Betriebskosten (Wohnung):

BK: EUR 139,35 (inkl. 10 % USt.)

Verwaltungskosten: EUR 29,19 (inkl. 10 % USt.)

Rücklage: EUR 92,11

USt.: EUR 16,86

GESAMT: **EUR 277,51**

BK Kfz-Stellplatz: EUR 22,01

Verkehr & Infrastruktur:

- U4 **Ober St. Veit** in 3–4 Gehminuten erreichbar
- Buslinien: 54A, 54B, 47A
- Nahversorgung fußläufig: Supermärkte, Apotheke, Banken, Cafés etc.
- Erholungsgebiete Roter Berg und Lainzer Tiergarten in der Nähe

- Sehr detailliertes Lage-Exposé (74 Seiten) auf Anfrage verfügbar

Kaufpreis:

- Wohnung: EUR 499.000,- (Verhandlungsbasis)
- KFZ-Stellplatz : EUR 25.000,- (Verhandlungsbasis)
- **Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

INFORMATION FÜR INVESTOREN: Die Wohnung unterliegt dem **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** – daher ist die Mietzinsbildung beschränkt.

Besichtigung & Kontakt:

Sie möchten besichtigen oder haben Fragen?

Herr Milutinovic steht Ihnen gerne auch am Wochenende zur Verfügung:

milutinovic@tristar.at

+43 699 107 50 296

Wichtige Hinweise:

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. **Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.**

Alle Unterlagen und Details werden **vor einem Kaufanbot gemeinsam geprüft**, damit Sie mit Sicherheit die richtige Entscheidung treffen.

Worauf warten Sie noch?

Starten Sie Ihr gemeinsames Leben an einem Ort, der Natur und Stadt perfekt vereint – Ihr neues Zuhause in Hietzing wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.