

**| WÄRMEPUMPE | BALKON | ERSTBEZUG NACH  
SANIERUNG |**



KI gestützt

**Objektnummer: 1151630**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	94,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,83
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

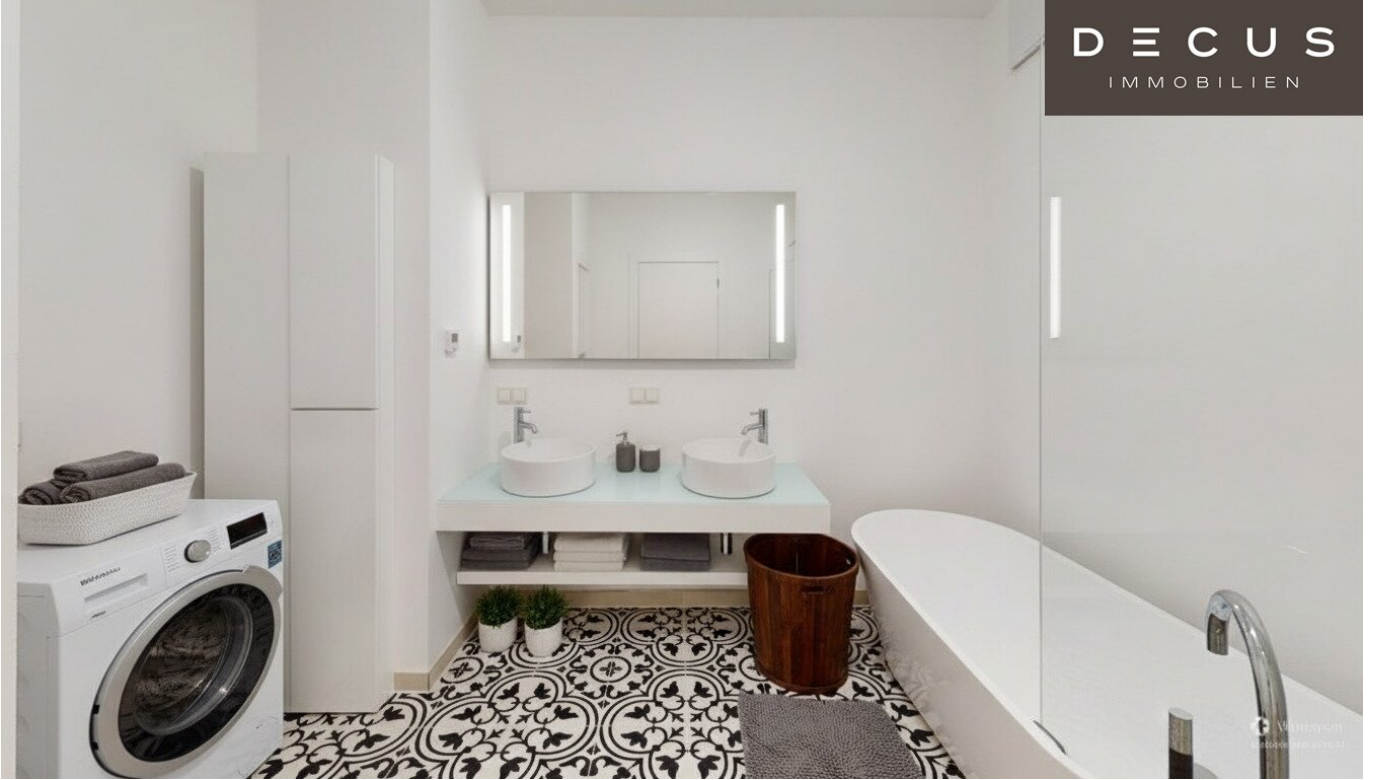


**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

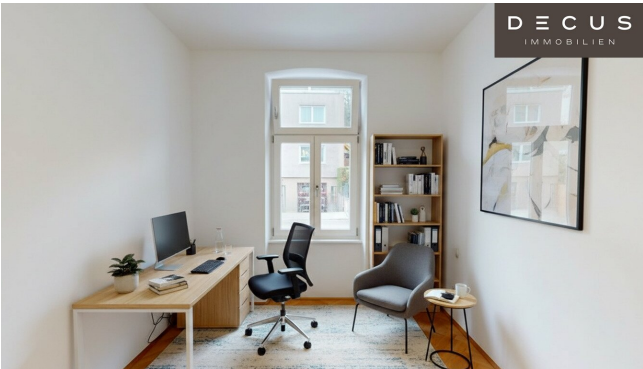
T +43 660 302 61 70

DECUS  
IMMOBILIEN



Wittmann  
Immobilien

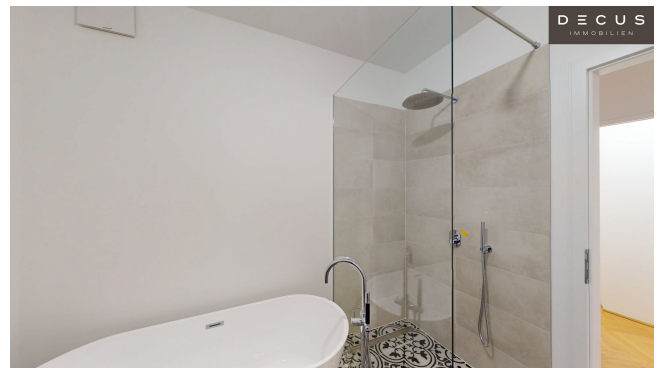
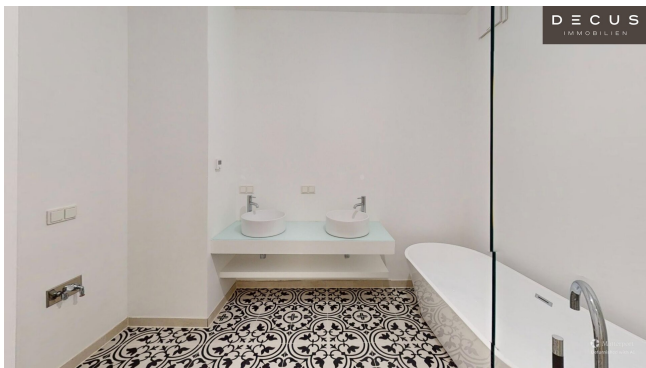
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



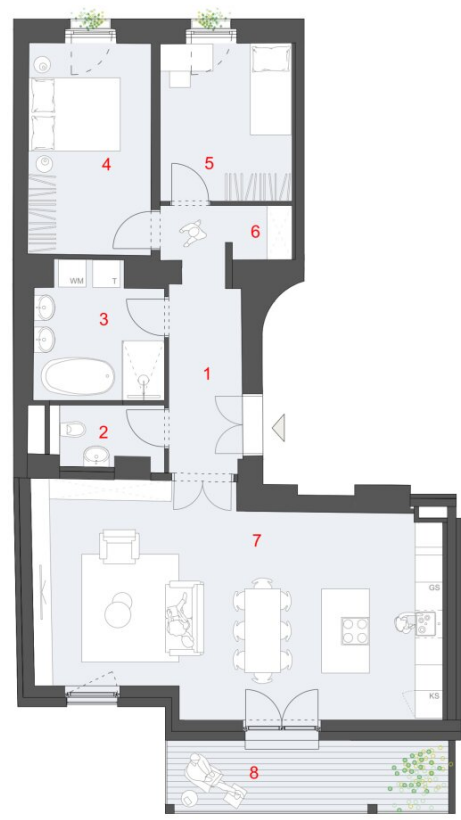
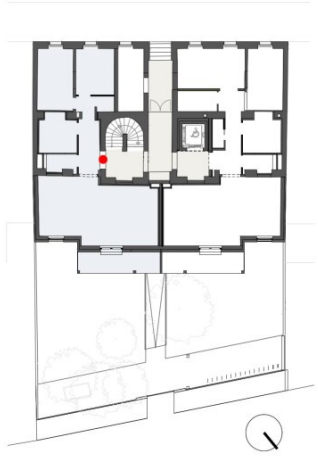












**TOP 4 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 8.81 m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 2.94 m <sup>2</sup>
3	Bad	ca. 7.94 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1	ca. 12.39 m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	ca. 9.88 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	ca. 1.66 m <sup>2</sup>
7	Wohnküche	ca. 41.15 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 84.77 m<sup>2</sup>

8 Balkon ca. 9.59 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3.08 m



# Objektbeschreibung

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem stilvollen **Altbau** in der Auhofstraße im 13. Bezirk und präsentiert sich als **Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung**. Der historische Charakter des Gebäudes wurde bewahrt und zugleich mit modernster Technik kombiniert.

Auf einer großzügigen Wohnfläche von **ca. 84,77 m<sup>2</sup>** überzeugt die 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und einer außergewöhnlichen Raumwirkung. Die Installation einer **Wärmepumpe** sowie einer **modernen Fußbodenheizung** garantiert energieeffizientes Heizen und hohen Wohnkomfort.

Edles **Fischgrätparkett**, stilvolle Sanitärausstattung und liebevoll aufeinander abgestimmte Materialien schaffen ein gehobenes Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben ist der sonnige **Balkon mit ca. 9,59 m<sup>2</sup>**, der den Wohnraum ins Freie erweitert und Platz für gemütliche Aufenthalte bietet.

Zwei **praktische Abstellräume** innerhalb der Wohnung sorgen zusätzlich für optimal nutzbare Stauraumflächen.

Die Betriebskosten inkl. Lift-BK sind mit 2,80 €/m<sup>2</sup>/Monat Netto kalkuliert.

## Raumprogramm

- **Großzügiger Vorraum** – zentraler Zugang zu allen Räumen
- **Wohnküche** – heller, weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer 1** – ruhiger, gut proportionierter Raum
- **Schlafzimmer 2** – vielseitig nutzbar, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** – hochwertig ausgestattet mit **freistehender Badewanne, Dusche** und

## Handwaschbecken

- **Separates WC** – modern ausgeführt
- **Abstellnische** – optimal für Vorräte, Haushaltsgeräte und zusätzlichen Stauraum
- **Balkon (ca. 9,59 m<sup>2</sup>)** – südseitig ausgerichtet, ideal für Entspannung im Freien

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Auhofstraße** im **13. Bezirk (Hietzing)**, einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens. Die Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus.

Die **U4-Station Hütteldorf** ist in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich bieten der Bahnhof Hütteldorf und mehrere Buslinien optimale Verkehrsanbindungen.

Im Umfeld finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Restaurants. Für Erholung und sportliche Aktivitäten liegen der **Wienerwald**, der **Tiergarten Schönbrunn** sowie zahlreiche Parks und Spazierwege praktisch vor der Haustüre.

Diese Lage vereint hohe Lebensqualität, Urbanität und Naturnähe – ideal für anspruchsvolle Stadtbewohner.

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

## DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap