

**PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE
DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Winteraktion bis 31.01.2026

Objektnummer: 1609/46806

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	998.600,00 €
Betriebskosten:	240,40 €
Heizkosten:	86,61 €
USt.:	38,77 €

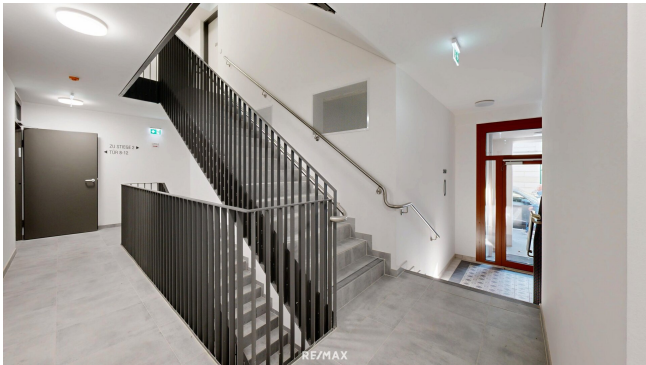
Ihr Ansprechpartner

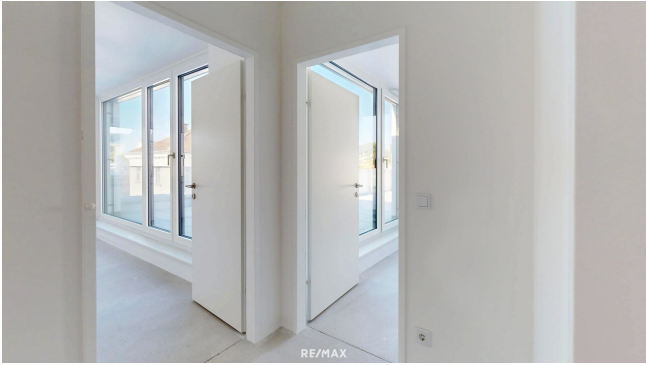


Karin Prosenik-Resch

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

T +43 1 997 1000
H +43 699 151 151 01

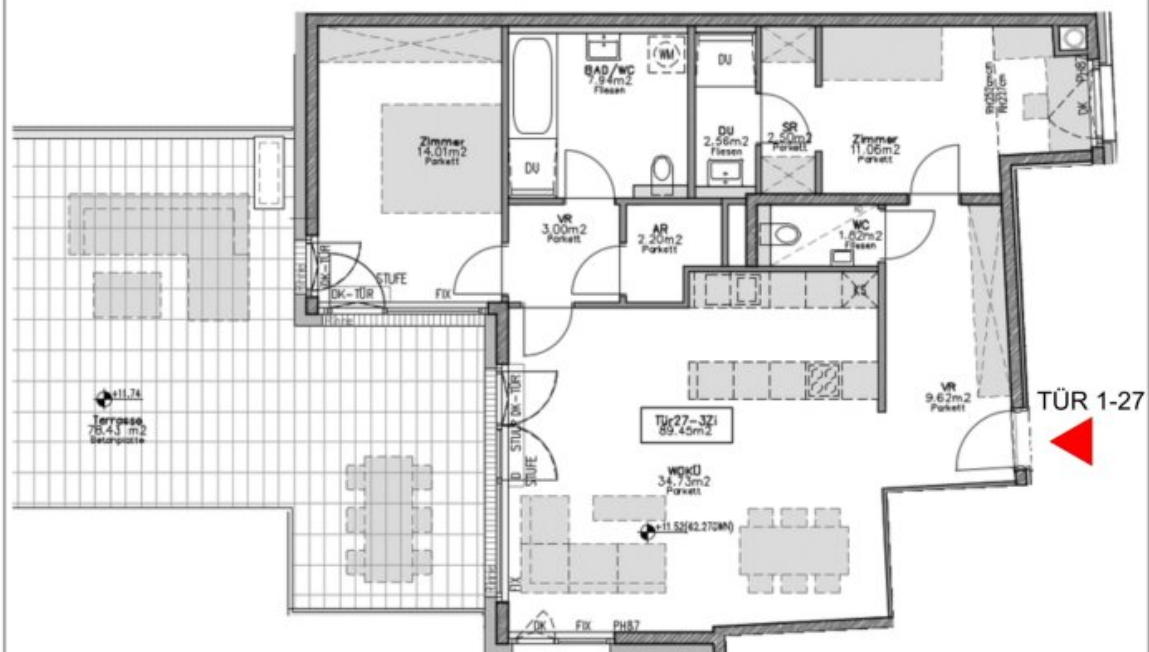
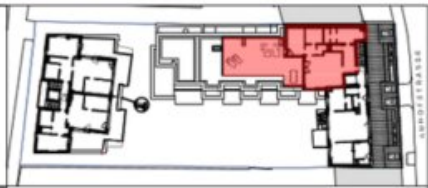








1130 WIEN

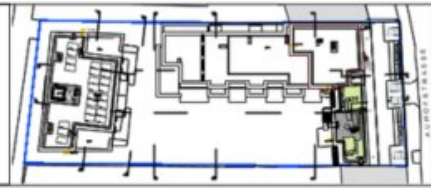


SEITE 1 / 2

DACHGESCHOSS STG1 TÜR27		0 1 2 3 4 5m				23.01.2025	
WOHNFLÄCHE: 89,49 m²		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN			
LOGGIA: -		WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm		PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe	
GESAMTFLÄCHE: 89,45 m²		INNENTÜRE 80 / 200cm		AN	Abstellnische BH	Brüstungshöhe	
BALKON: -		Fensterflügel Terrassenflügel		AR	Abstellraum MOK	Mauernoberkante	
TERRASSE: 78,43 m²		in Dreh-Ausführung (D)		KS	Kühlschrank RH	Rauhhöhe	
GARTEN: -		in Kipp-Ausführung (K)		WS	Waschmaschine AD	abgeh. Decke min. RH 215	
KELLERABTEIL: -		in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante	
		in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK	Vorderkante	
				INS.AP	Installation aufputz mm/m/tpv	Unterputzventiler	
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELTS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN NATURMASSE ERFORDERLICH					



1130 WIEN



SEITE 2 / 2 - ÜBERSICHT

DACHGESCHOSS STG1 TÜR27		<div><div></div><div>0123567m</div></div>		<div><div></div></div> 23.01.2025	
		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
WOHNFLÄCHE:	88,98 m²	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm		PH Parapethöhe GH Geländehöhe	
LOGGIA:	-	INNENTÜRE 80 / 200cm		AN Abstellnische BH Brüstungshöhe	
GESAMTFLÄCHE:	88,98 m²	Fensterflügel Terrassentürflügel		AR Abstellraum MCK Mauerbekante	
BALKON:	-	in Dreh-Ausführung (D)		KS Kühlschrank RH Raumhöhe	
TERRASSE:	78,43 m²	in Kipp-Ausführung (K)		WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215	
GARTEN:	-	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante	
KELLERABTEIL:	-	in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU Dusche VK Vorderkante	
				INS.AP Installation aufputzmm/vupv Unterputzverteiler	
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWEILS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN NATURMASSE ERFORDERLICH			

Objektbeschreibung

WINTERAKTION – NUR BIS 31.01.2026!

Bei Kaufabschluss bis zum 31.01.2026

erhalten Sie eine Küche im Wert von **bis zu 15.000 €**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien! Diese exklusive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine unschlagbare Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Wohnen, wo Wien am grünsten ist – und die City nur einen Sprung entfernt! Im schönen Hietzing, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, wurde vor Kurzem ein hochwertiger Neubau mit 40 modernen Eigentumswohnungen fertiggestellt. Hier trifft zeitgemäßes Wohnen auf nachhaltige Technik.

Betreten Sie eine lichtdurchflutete Wohnung, die mit modernster Bauweise und hochwertigen Materialien begeistert. Mit einer innovativen Luftwärmepumpe genießen Sie stets ein angenehmes Raumklima – umweltfreundlich und energieeffizient.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie im Bedarfsfall schnell versorgt sind. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, die eine optimale Betreuung und Bildung für Ihre Kinder garantieren. Auch die Nahversorgung kommt nicht zu kurz: Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage überzeugen. Diese Immobilie ist der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in Wien genießen möchten. Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer mit ca. 45 bis 90 m² Wohnfläche, moderner Wohnküche sowie Balkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten.

Ausstattung:

- Alle Aufenthaltsräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet.
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Deckenheizung und -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Personenlift im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus

Fotos (c) Irene Schanda

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 88,98 m² besticht durch eine offene Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Die Schlafzimmer verfügen über eigene Badezimmer. Der perfekte Mix aus moderner Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Anbindung macht diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Genießen Sie sonnige Stunden auf der knapp 79 m² großen Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort in der Stadt.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <750m
Post <1.250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
U-Bahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap