

## **PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Winteraktion bis 31.01.2026

**Objektnummer: 1609/46810**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	453.500,00 €
Betriebskosten:	104,17 €
Heizkosten:	37,53 €
USt.:	16,80 €

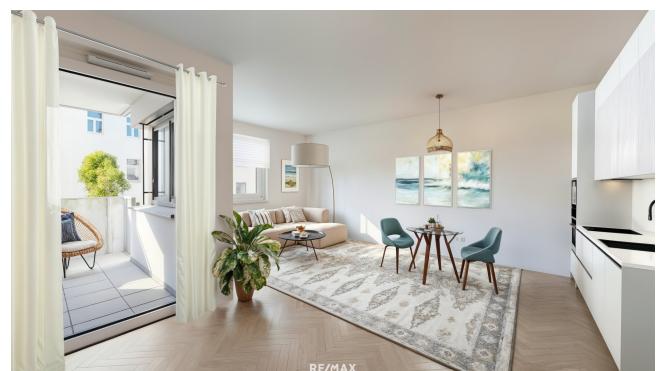
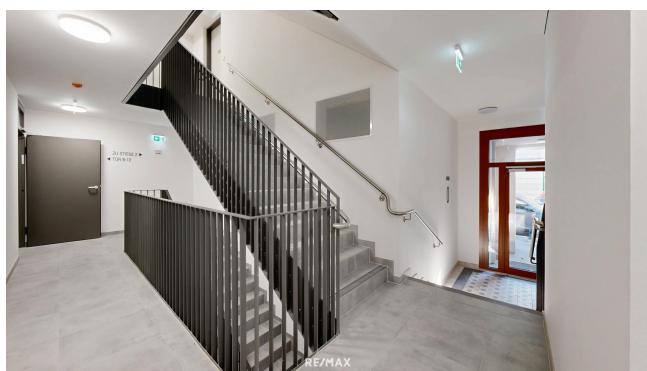
## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

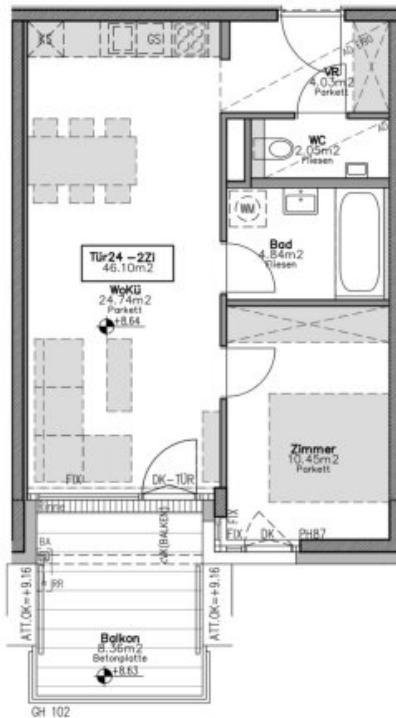
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

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





TÜR 1-24



2. STOCK   STG1   TÜR24	0 1 2 3 4 5m	08.01.2024
WOHNFLÄCHE: 46,23 m <sup>2</sup>		TÜREN
LOGGIA: -		WOHNUNGS EINGANGSTÜRE 90 / 210cm
GESAMTFLÄCHE: 46,23 m <sup>2</sup>		INNENTÜRE 80 / 200cm
BALKON: 8,36 m <sup>2</sup>		Fensterflügel Terrassentürflügel
TERRASSE: -		in Dreh-Ausführung (D)
GARTEN: -		in Kipp-Ausführung (K)
KELLERABTEIL: -		in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)
		in Hebelschiebe-Ausführung (HS)
ALLGEMEINABKÜRZUNGEN		
WPH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe
AN	Abstellfläche BH	Brüstungshöhe
AR	Ablstellraum MOK	Mauersoberkante
KS	Kühlschrank RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215	
GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante
DU	Dusche VK	Vorderkante
INSAP	Installation aufputzrmv/up	Unterputzverteiler
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELLS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSHAUULICHUNG   VORBEHALT LICH ÄNDERUNGEN   NATURMASSE ERFORIDERLICH		

# 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 begehrts: 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 m<sup>2</sup> 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

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 46,23 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und rundet das stilvolle Wohnerlebnis perfekt ab. Dank der urbanen Erreichbarkeit eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder Singles – ebenso für Pendler oder als attraktives Anlageobjekt.

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