

Neubau in Hietzing – Grünlage & perfekte U4-Anbindung



Terrasse/Garten

Objektnummer: 1609/46808

**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:	54,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	124,21 €
Heizkosten:	44,74 €
USt.:	20,02 €

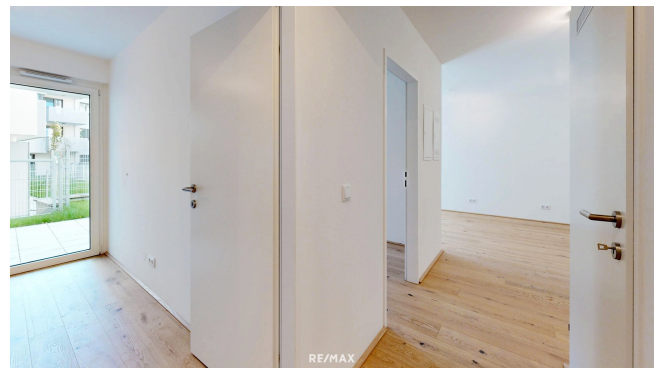
Ihr Ansprechpartner



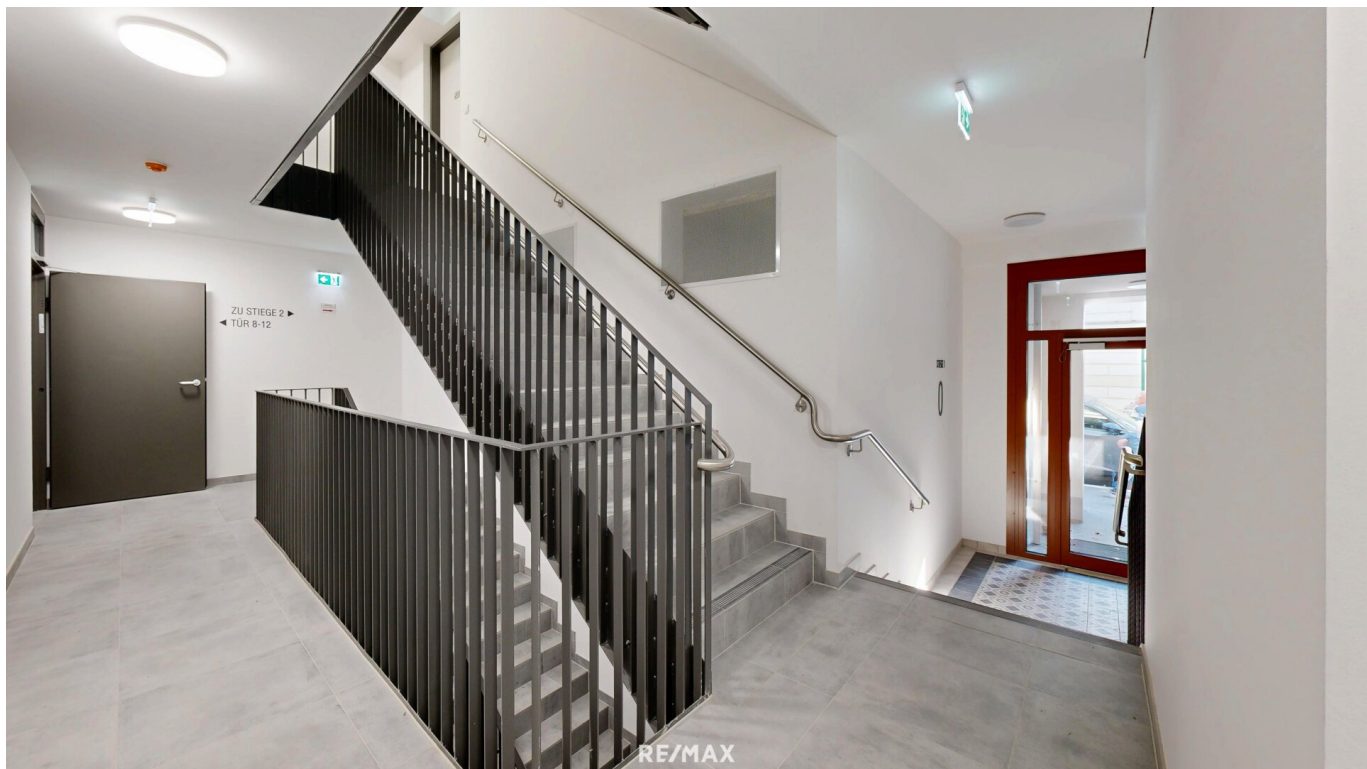
Selina Harnuboglu

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

H +43 664 502 41 77









1130 WIEN



TÜR 2-02



ERDGESCHOSS|STG2|TÜR02



08.01.2024

WOHNFLÄCHE:	54,45 m²
LOGGIA:	-
GESAMTFLÄCHE:	54,45 m²
BALKON:	-
TERRASSE:	27,61 m²
GARTEN:	24,07 m²
KELLERABTEIL:	-

TÜREN	
WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm
INNENTÜRE	80 / 200cm
Fensterflügel Terrassenflügel	
in Dreh-Ausführung (D)	
in Kipp-Ausführung (K)	
in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)	
in Hebeschiebe-Ausführung (HS)	

ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
PH	Parapethöhe GH
AN	Abstellrische BH
AR	Abstellraum MOK
KS	Kühlstrank RH
WM	Waschmaschine AD
GS	Geschirrspüler STUK
DU	Dusche VK
INS.AP	Installation aufputzmm/uvp
	Geländehöhe
	Brüstungshöhe
	Maueroberkante
	Raumhöhe
	abgeh. Decke min RH 215
	Sturzunterkante
	Vorderkante
	Unterputzverteiler

3-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG | VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN | NATURMASSE ERFORDERLICH

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 13. Bezirks wurde ein hochwertiger Neubau mit rund 40 modernen Eigentumswohnungen realisiert.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Deckenheizung und -kühlung**, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt – effizient und komfortabel.

Die Kombination aus ruhiger Grünlage und schneller Erreichbarkeit macht dieses Projekt besonders attraktiv für Eigennutzer und Anleger.

Wohnungen im Überblick

- **2 bis 4 Zimmer**
- ca. 45 bis 90 m² Wohnfläche
- moderne Wohnküchen
- Freiflächen je nach Einheit (Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten)

Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenheizung & -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung

- Lift im Haus
- Fahrradabstellräume
- Tiefgarage (optional)

Die Wohnungen werden **für den Käufer provisionsfrei** angeboten und bieten somit einen zusätzlichen finanziellen Vorteil beim Erwerb.

Fotos (c) Irene Schanda

3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und großzügigem Garten

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 54,45 m² besticht durch eine offene Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Dank der urbanen Erreichbarkeit eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder Singles – ebenso für Pendler oder als attraktives Anlageobjekt. Genießen Sie zusätzlich eine Terrasse und einen eigenen Garten – Ihr 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