

**PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE
DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46802

**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:	41,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	398.900,00 €
Betriebskosten:	96,16 €
Heizkosten:	34,64 €
USt.:	15,51 €

Ihr Ansprechpartner

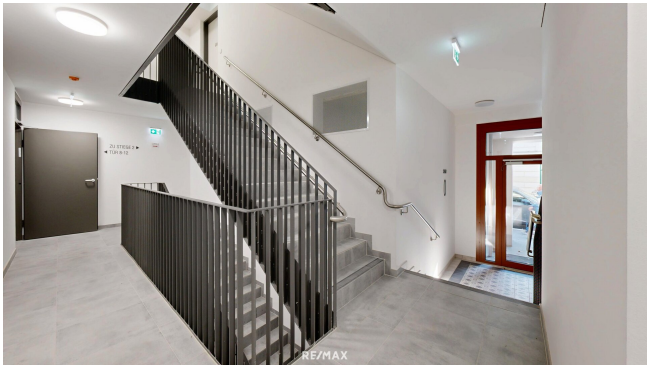


Selina Harnuboglu

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

H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

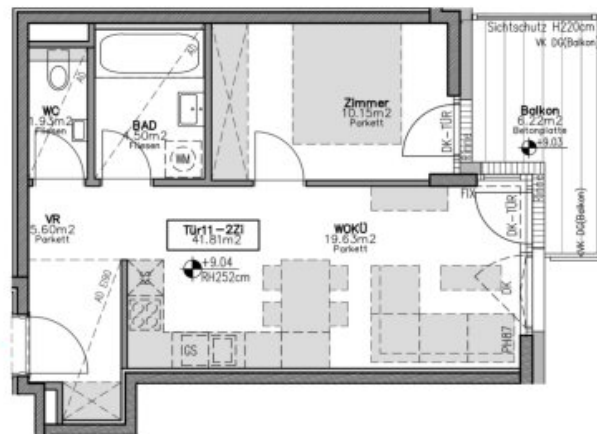




1130 WIEN



TÜR 2-11



3.STOCK|STG2|TÜR11



08.01.2024

WOHNFLÄCHE: 41,90 m²
LOGGIA: -
GESAMTFLÄCHE: 41,90 m²
BALKON: 6,22 m²
TERRASSE: -
GARTEN: -
KELLERABTEIL: -

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

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

2-ZIMMER-WOHNUNG

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG | VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN | NATURMASSE ERFORDERLICH

Objektbeschreibung

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 Rollläden

- Markensanitärausstattung
- Personenlift im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus

Fotos (c) Irene Schanda

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 41,90 m² großen Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon schafft einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Dank der sehr guten urbanen Lage und hervorragenden Erreichbarkeit sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar – 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

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap