

## Neubau in Hietzing – Grünlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46799**

**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:	66,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	697.100,00 €
Betriebskosten:	166,28 €
Heizkosten:	59,90 €
USt.:	26,82 €

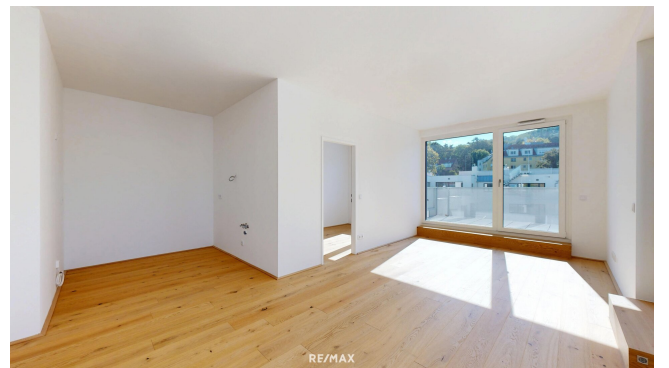
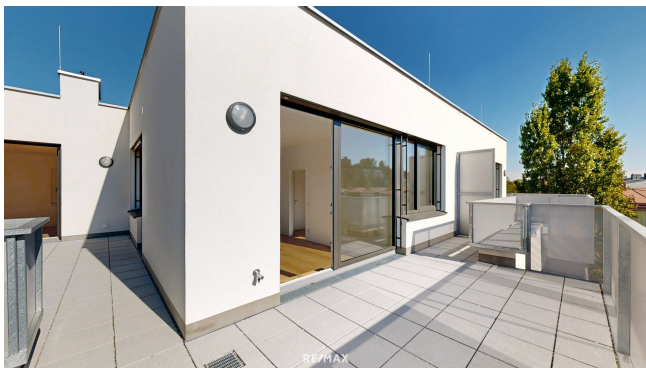
## Ihr Ansprechpartner



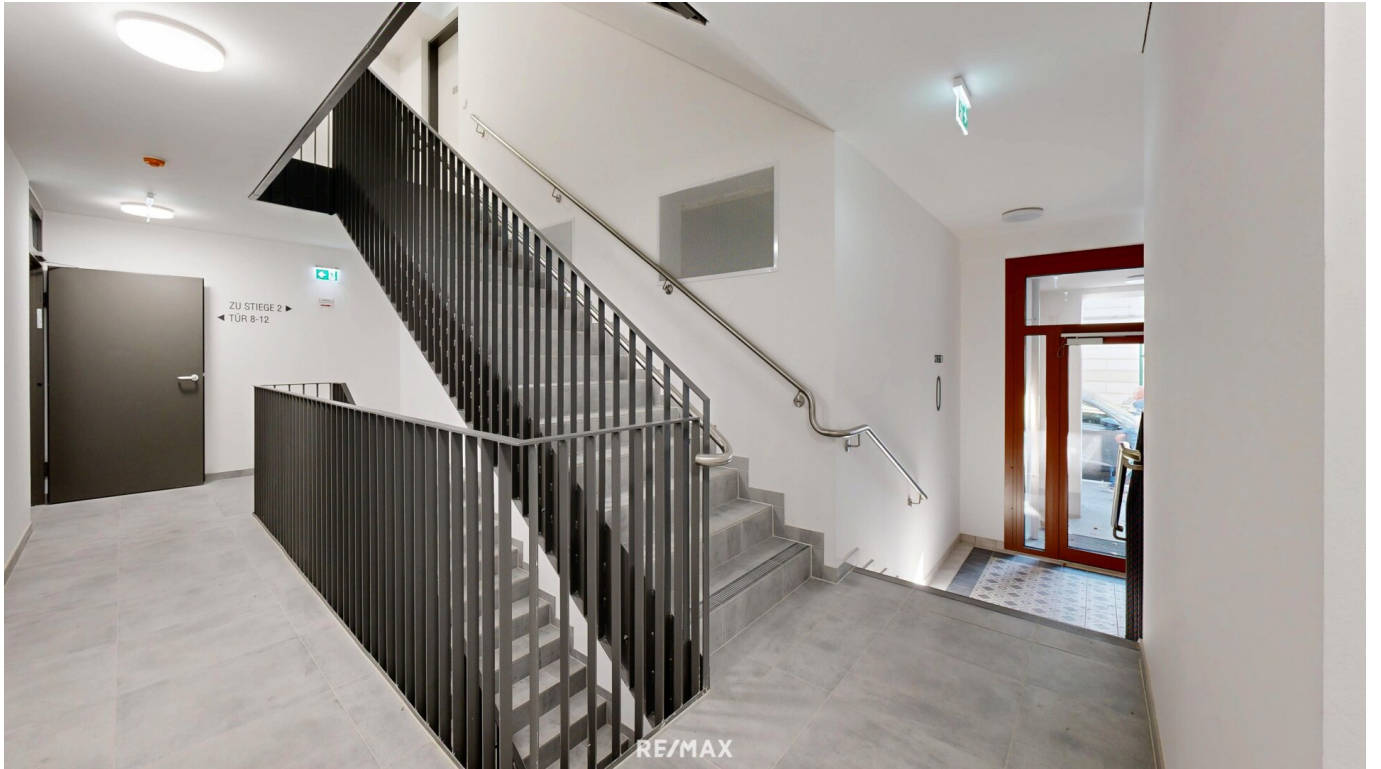
**Selina Harnuboglu**

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

H +43 664 502 41 77

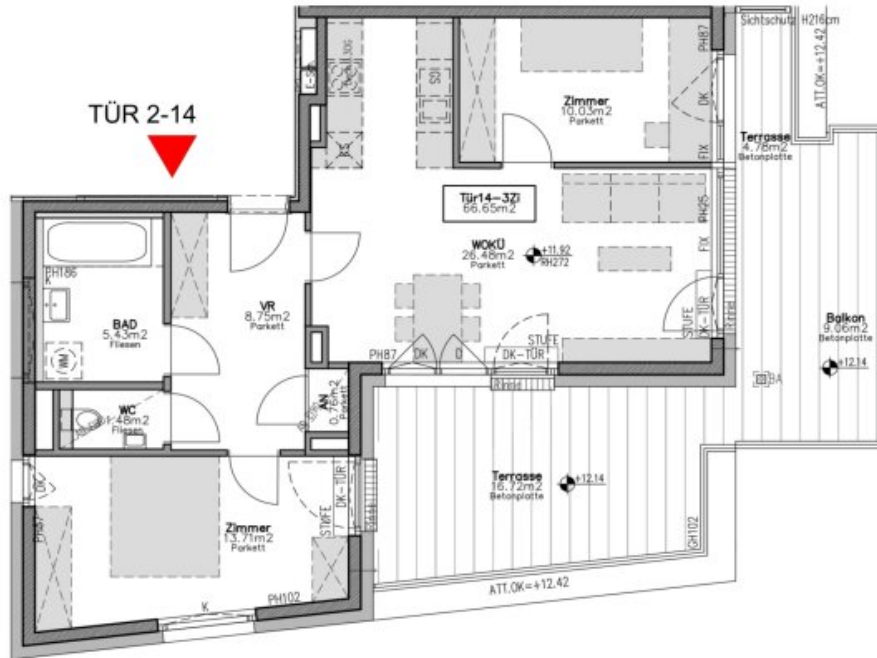








# 1130 WIEN



DACHGESCHOSS|STG2|TÜR14



08.01.2024

WOHNFLÄCHE:	66,86 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	-
GESAMTFLÄCHE:	66,86 m <sup>2</sup>
BALKON:	9,06 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	21,50 m <sup>2</sup>
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	Abstellrische BH	Brüstungshöhe
AR	Abstellraum MOK	Mauerankerhöhe
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

3-ZIMMER-WOHNUMG 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 m<sup>2</sup> 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-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse**

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 66,86 m<sup>2</sup> besticht durch eine offene, großzügige Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Moderne Architektur, nachhaltige Energieversorgung und beste urbaner Anbindung machen sie ideal für Paare oder kleine Familien. Die große Terrasse ist aus allen Räumen zugänglich und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen – 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