

Neubau in Hietzing – Grundlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46797

**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:	80,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	779.300,00 €
Betriebskosten:	186,31 €
Heizkosten:	67,12 €
USt.:	30,04 €

Ihr Ansprechpartner



Selina Harnuboglu

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

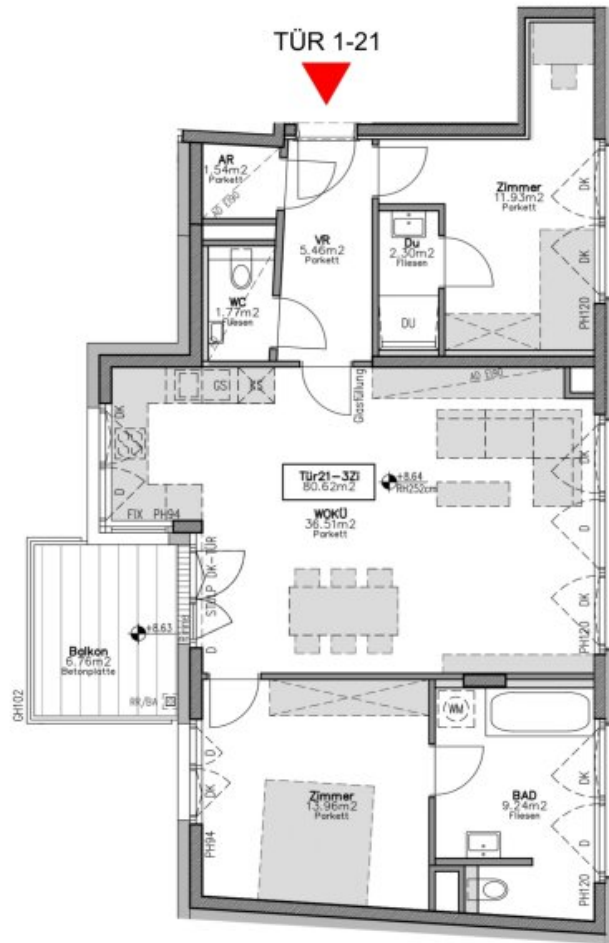
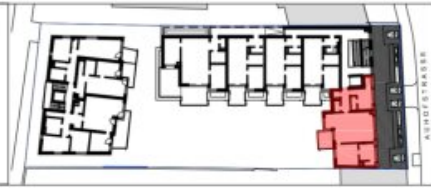
H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





1130 WIEN



2.STOCK STG1 TÜR21		0 1 2 3 4 5m		08.01.2024	
WOHNFLÄCHE:	80,66 m ²	TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	80,66 m ²	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellhöhe BH
BALKON:	6,76 m ²	Fensterflügel Terrassentürflügel		AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	-	in Dreh-Ausführung (D)		KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	-	in Kipp-Ausführung (K)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215
KELLERABTEIL:	-	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK
		in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK
				INS.AP	Installation aufputzmm/uppv
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE 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 Balkon und zwei En-Suite Badezimmern

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 80,66 m² besticht durch eine offene Wohnküche mit ca. 37 m² und eine flexible Raumaufteilung. Der perfekte Mix aus moderner Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Anbindung macht sie ideal für Paare oder kleine Familien. Genießen Sie entspannte Abende am ca. 7 m² großen Balkon – 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