

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46718**

**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:                   | 52,88 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 57,08 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:                    | 478.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 120,20 €                         |
| Heizkosten:                   | 43,30 €                          |
| USt.:                         | 19,38 €                          |

## Ihr Ansprechpartner

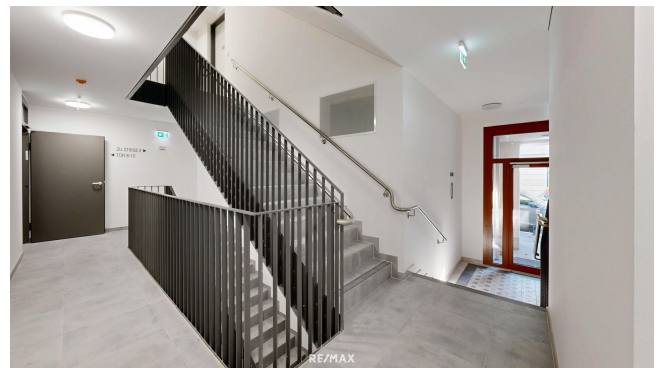


**Selina Harnuboglu**

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

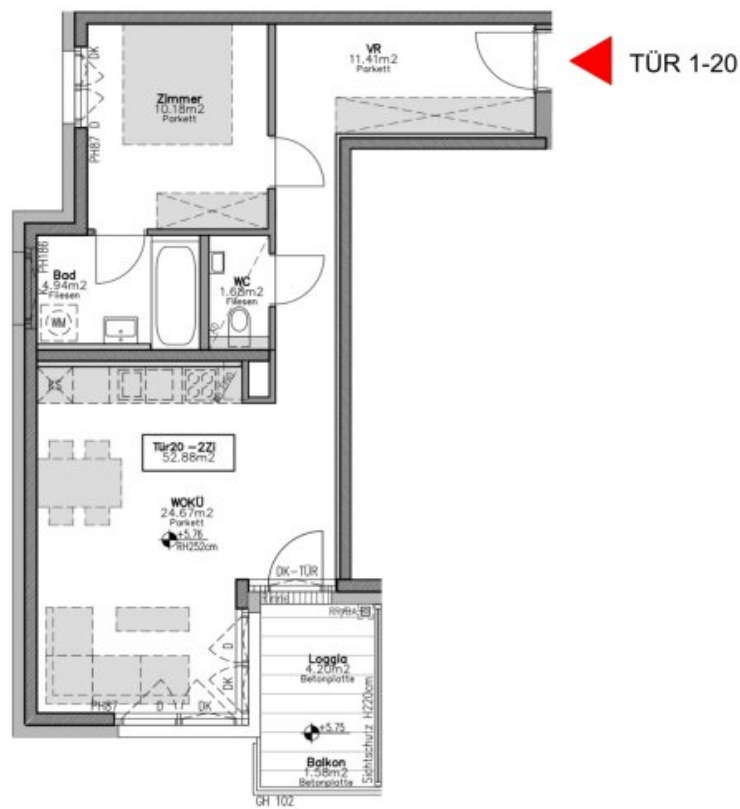
H +43 664 502 41 77







# 1130 WIEN



|                    |                      |  |            |                      |  |
|--------------------|----------------------|--|------------|----------------------|--|
| 1.STOCK STG1 TÜR20 |                      | 0 1 2 3 4 5m   |            | 08.01.2024           |  |
| WOHNFLÄCHE:        | 52,88 m <sup>2</sup> | TÜREN  |            | ALLGEMEINABKÜRZUNGEN |  |
| LOGGIA:            | 4,20 m <sup>2</sup>  | WOHNUNGSEINGANGSTÜRE   | 90 / 210cm | PH                   | Parapethöhe GH                           |
| GESAMTFLÄCHE:      | 57,08 m <sup>2</sup> | INNENTÜRE  | 80 / 200cm | AN                   | Abstellrische BH                         |
| BALKON:            | 1,58 m <sup>2</sup>  | 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/uvp               |
| 2-ZIMMER-WOHNUNG   |                      | UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELTS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG<br>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 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

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

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 57,08 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine offene Wohnküche sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Der ca. 6 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Entspannen ein und rundet das stilvolle Wohnerlebnis perfekt ab. Ideal für Paare oder Singles, die modernen Komfort und urbane Erreichbarkeit schätzen.

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