

**PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE
DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Winteraktion bis 31.01.2026

Objektnummer: 1609/46660

**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:	59,08 m ²
Nutzfläche:	62,83 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	453.700,00 €
Betriebskosten:	108,18 €
Heizkosten:	38,97 €
USt.:	17,45 €

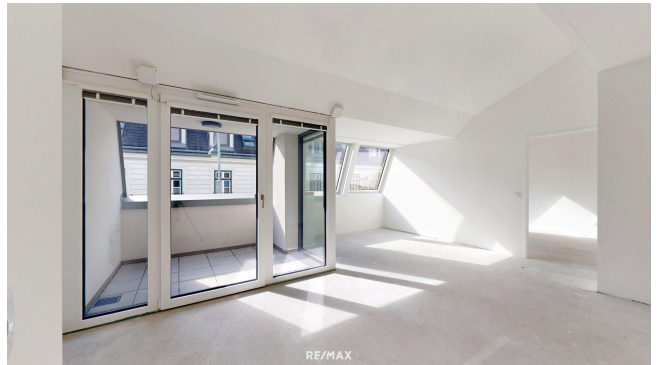
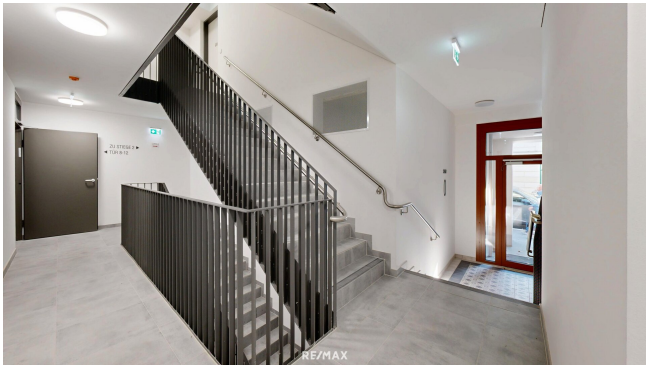
Ihr Ansprechpartner

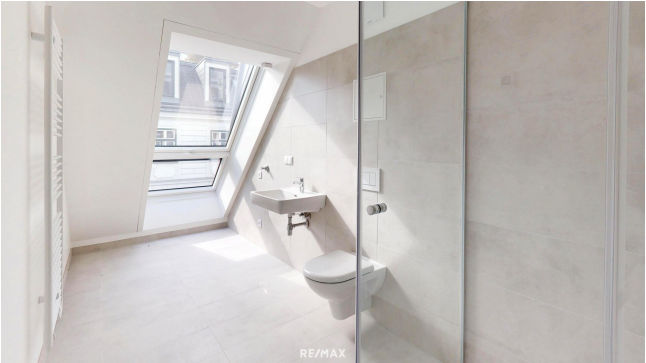


Karin Prosenik-Resch

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

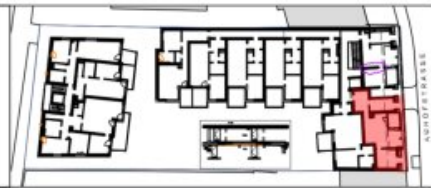
T +43 1 997 1000
H +43 699 151 151 01



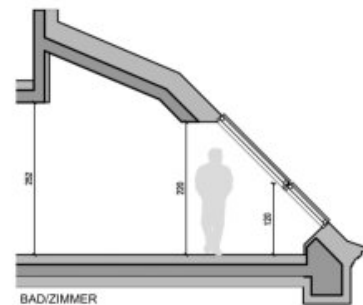
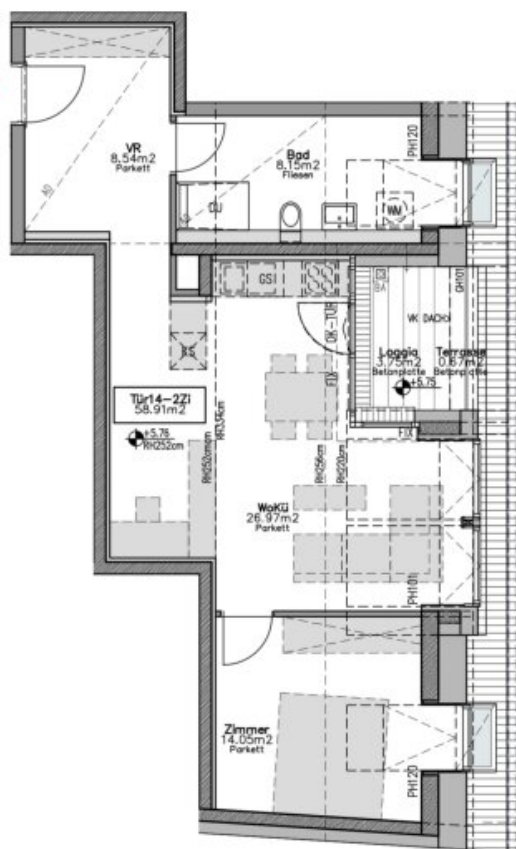




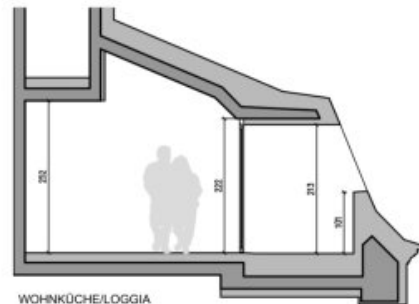
1130 WIEN



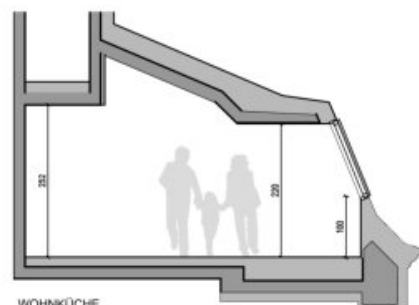
TÜR 1-14



BAD/ZIMMER



WOHNKÜCHE/LOGGIA



WOHNKÜCHE

1.STOCK|STG1|TÜR14

0 1 2 3 4 5m



28.10.2024

WOHNFLÄCHE: 59,08 m²
LOGGIA: 3,75 m²
GESAMTFLÄCHE: 62,83 m²
BALKON: -
TERRASSE: 0,67 m²
GARTEN: -
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 Abstellnische BH
AR Abstellraum MOK
KS Kühlschrank RH
WM Waschmaschine AD
GS Geschirrspüler STUK
DU Dusche VK
INS.AP Installation aufputz mmm/lpv
Geländerhöhe
Brüstungshöhe
Maueroberkante
Raumhöhe
abgeh. Decke min RH 215
Sturzunterkante
Vorderkante
Unterputzverteiler

2-ZIMMER-WOHNUNG

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

Objektbeschreibung

WINTERAKTION – NUR BIS 31.01.2026!

Bei Kaufabschluss bis zum 31.01.2026

erhalten Sie eine Küche im Wert von **bis zu 15.000 €**

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 Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Personenlift im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus

Fotos (c) Irene Schanda

geräumige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung – mit Loggia/Terasse

Diese optimal geschnittene Wohnung bietet eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia/Terrasse sowie einem hellen Schlafzimmer. Die Außenfläche schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien und ergänzt das moderne Wohnkonzept ideal. Dank der sehr guten urbanen Anbindung eignet sich die Wohnung perfekt für Singles, Paare, Pendler oder als attraktive Anlage.

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