

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46653**

**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:	75,79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	79,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,27 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	737.500,00 €
Betriebskosten:	176,29 €
Heizkosten:	63,51 €
USt.:	28,43 €

## 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

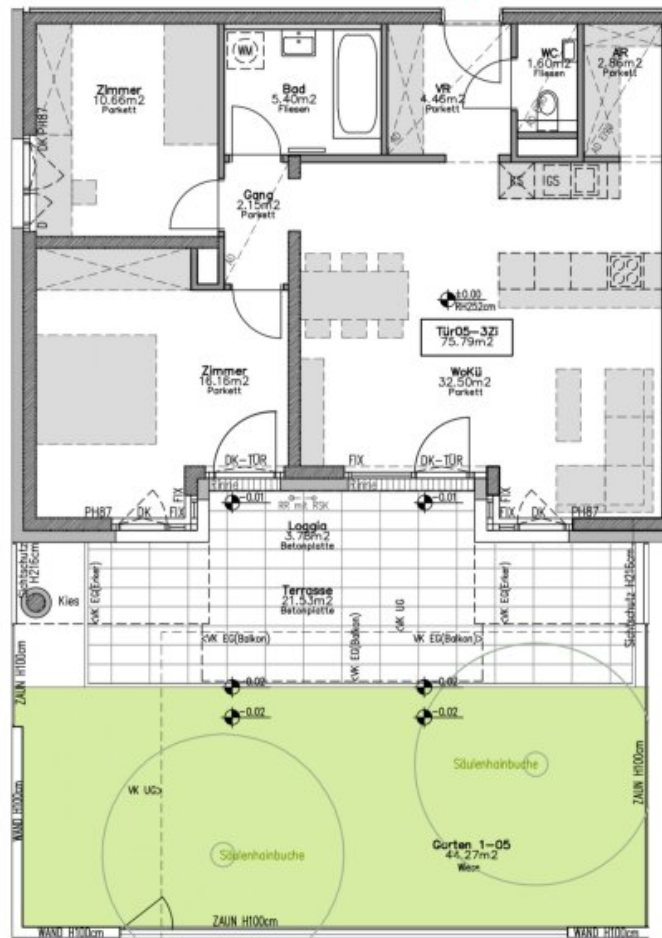




1130 WIEN



TÜR 1-05



GARTENGESCHOSS|STG1|TÜR05 0 1 2 3 4 5m 17.01.2021

WOHNFLÄCHE: 75,79 m <sup>2</sup>		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA: 3,78 m <sup>2</sup>	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe	
GESAMTFLÄCHE: 79,57 m <sup>2</sup>	INNENTÜRE 80 / 200cm	AN	Abstellnische BH	Brüstungshöhe	
BALKON: -	Fensterflügel Terrassenflügel	AR	Abstellraum MOK	Maueroberkante	
TERRASSE: 21,53 m <sup>2</sup>	In Dreh-Ausführung (D)	KS	Kühlschrank RH	Raumhöhe	
GARTEN: 44,27 m <sup>2</sup>	In Kipp-Ausführung (K)	WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215	Sturzunterkante	
KELLERABTEIL: -	In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)	GS	Geschirrspüler STUK	Vorderkante	
	In Hebeschiebe-Ausführung (HS)	DU	Dusche VK	Vorderkante	
		INS.AP	Installation aufputz min/tpv	Unterputzverteiler	

3-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELS 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 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

### **Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung - Ideal für Familien**

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 79,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt mit einer geräumigen Wohnküche und Gartenblick sowie einer flexiblen Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören eine Loggia/Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> und Gartenanteil mit ca. 45 m<sup>2</sup>.

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