

Wo Wohnen zur Auszeit wird – 2 Zimmer mit Gartenidylle zur Miete



SCHLAFZIMMER

Objektnummer: 1939/216528

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	41,80 m ²
Nutzfläche:	41,80 m ²
Gesamtfläche:	105,10 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	50,73 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.260,00 €
Kaltmiete (netto)	999,15 €
Kaltmiete	1.145,45 €
Betriebskosten:	146,30 €
USt.:	114,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

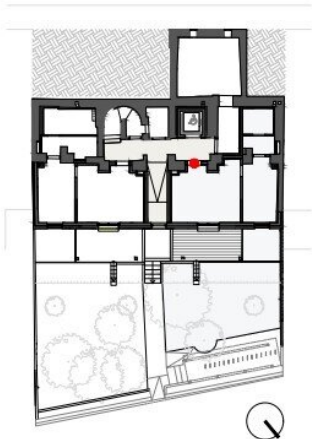
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann







AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 1 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca. 21,95 m ²
2	Zimmer	ca. 12,26 m ²
3	Abstellraum	ca. 3,00 m ²
4	Bad / WC	ca. 4,59 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 41,80 m²

5	Terrasse	ca. 12,57 m ²
6	Garten 1	ca. 50,73 m ²
7	Garten 2	ca. 7,01 m ²

Raumhöhe ca. 2,55 m



AT 13
 ARCHITEKTURBÜRO
 ATTELIER 13 ZT GMBH
 STADLERGASSE 41/1 1130 WIEN
 TEL. (01) 819 12 07 FAX. (01) 819 12 07

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urheberers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse & Eigengarten | Erstbezug in 1130 Wien

In der hochwertig revitalisierten Villa Auhof gelangt diese kompakt geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 41,80 m² Wohnnutzfläche zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 12,57 m² große Terrasse sowie zwei private Gartenflächen (ca. 50,73 m² + 7,01 m²).

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 21,95 m²
- Schlafzimmer ca. 12,26 m²
- Abstellraum ca. 3,00 m²
- Bad/WC ca. 4,59 m²
- Raumhöhe ca. 2,55 m

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für eine funktionale und angenehme Wohnatmosphäre.

Ausstattung & Technik:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Geöltes Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen im Bad
- Bodengleiche Dusche
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung (EVVA-System)

- Video-Gegensprechanlage
- Zentralsperranlage
- Einlagerungsraum
- Fahrradabstellplatz

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet klassischen Alt-Wien-Charakter mit moderner Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik.

Lage

Die Auhofstraße im 13. Bezirk Hietzing bietet eine ideale Kombination aus Grünruhelage und urbaner Infrastruktur. U4 Hütteldorf, S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ideal für:

Singles oder Paare, die eine hochwertige Mietwohnung mit Garten in ruhiger Lage suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap