

## **Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung**



Wohnküche

**Objektnummer: 1939/162521**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,92 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	638.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

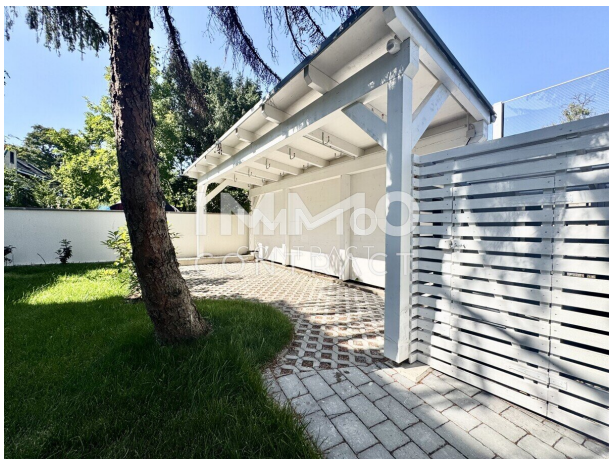


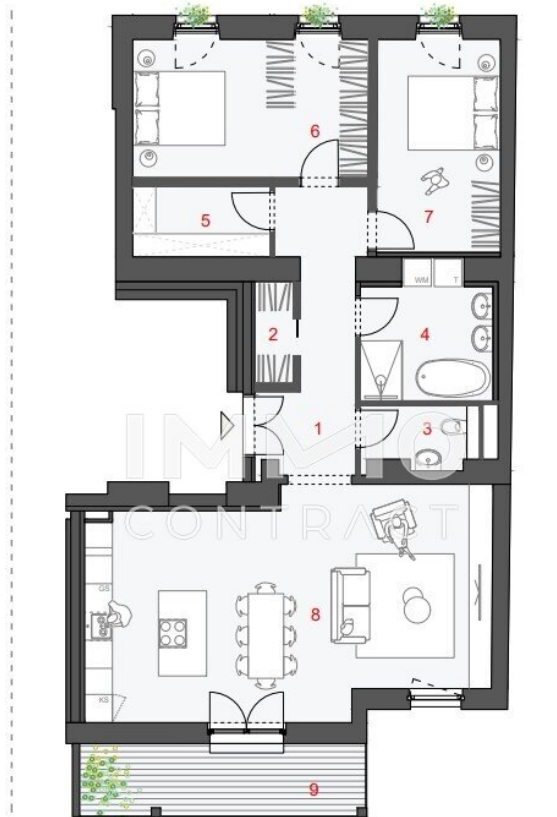
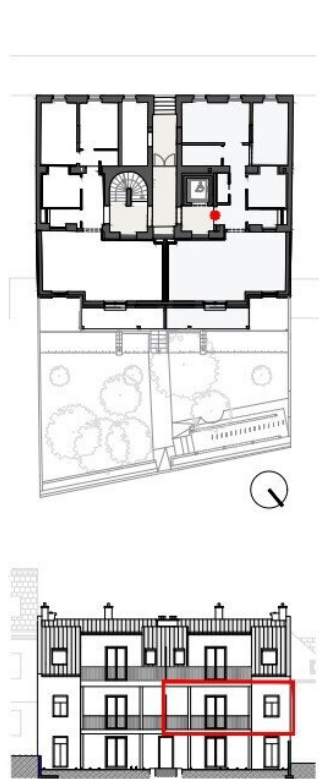












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 3 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 10.29	m <sup>2</sup>
2	Garderobe	ca. 1.95	m <sup>2</sup>
3	WC	ca. 3.28	m <sup>2</sup>
4	Bad	ca. 7.93	m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	ca. 4.55	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca. 15.13	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	ca. 12.40	m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	ca. 40.39	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m<sup>2</sup>

9	Balkon	ca. 9.59	m <sup>2</sup>
	Einlagerungsraum	ca. 2.24	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3.08 m



## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m<sup>2</sup> ein elegantes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 40,39 m<sup>2</sup> ist lichtdurchflutet und öffnet sich zum 9,59 m<sup>2</sup> großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC, praktischer Abstellraum sowie Garderobe im Eingangsbereich sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Raumhöhe von 3,08 m verstärkt das luftige und repräsentative Wohngefühl.

### 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