

Wohnen im Grünen: Großzügiges 2-Zimmer-Gartenjuwel mit Terrasse in Hacking



Visualisierung Top 2

Objektnummer: 1939/162580

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,55 m²
Nutzfläche:	47,55 m²
Gesamtfläche:	142,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

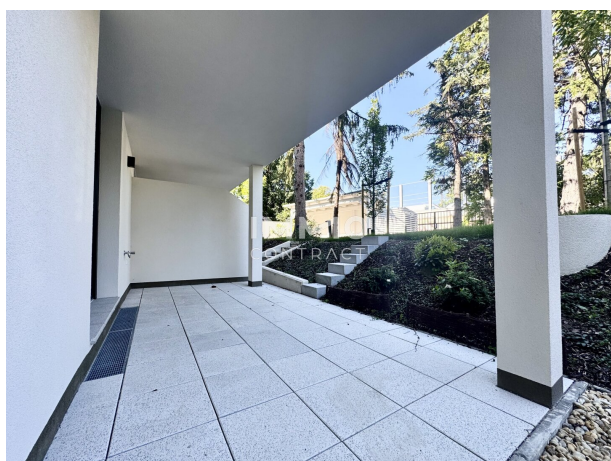
14.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

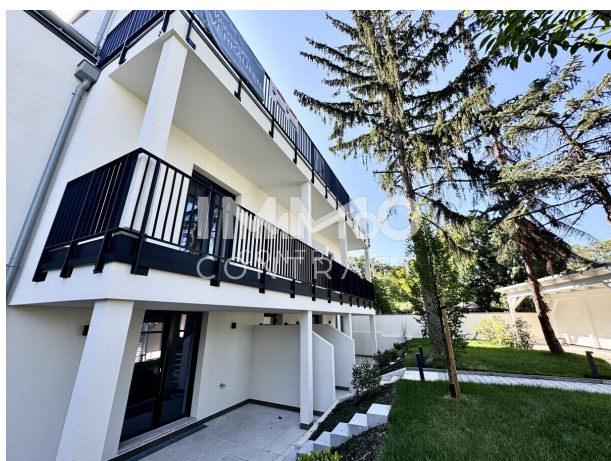


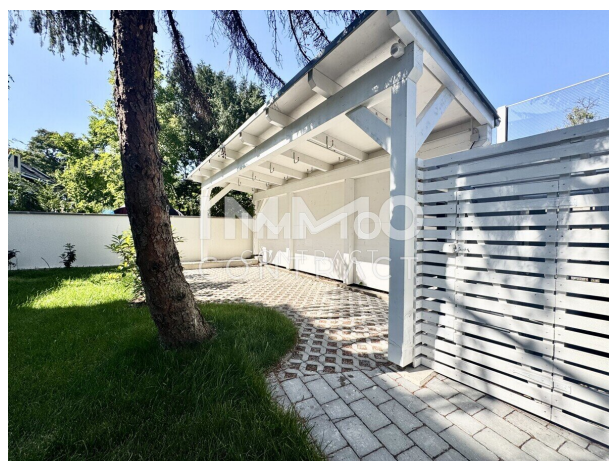
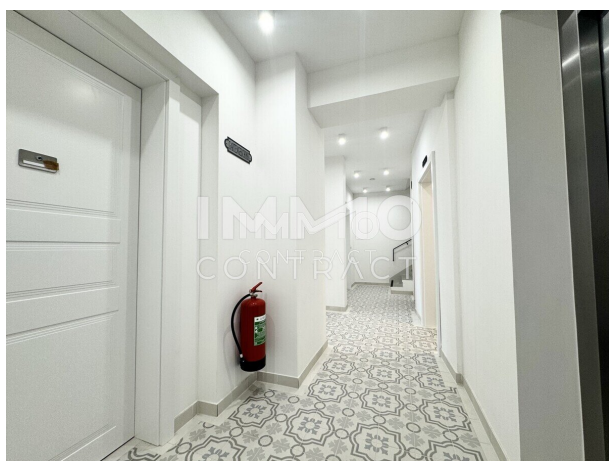
Julian Pelzmann

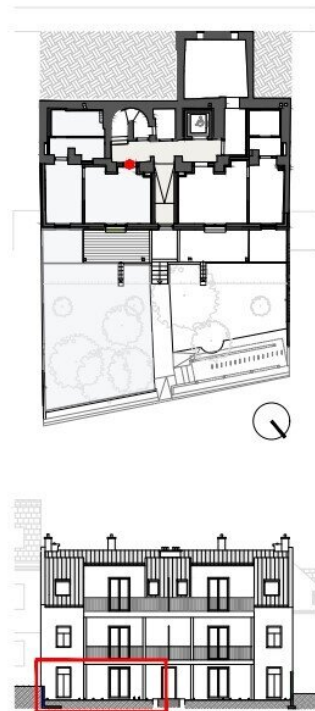
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien











AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 2 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca.	20.55 m ²
2	Zimmer	ca.	12.98 m ²
3	Abstellraum	ca.	6.50 m ²
4	Bad / WC	ca.	7.52 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 47.55 m²

5	Terrasse	ca.	12.35 m ²
6	Garten 1	ca.	82.24 m ²
7	Garten 2	ca.	7.44 m ²

Raumhöhe ca. 2.55 m



Objektbeschreibung

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartenwohnung im Gartengeschoss des exklusiven Projekt "Nr. 258 Auhofstraße" bietet auf ca. 47,55 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort.

Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse schafft ein helles, einladendes Raumgefühl. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet direkten Blick ins Grüne. Ein praktischer Abstellraum sowie ein stilvolles Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung runden den Grundriss ab.

Ein besonderes Highlight sind der 82,24 m² große Gartenanteil sowie eine 12,35 m² große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und private Rückzugsmomente.

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