

## **Exklusive 3-Zimmer-Residenz auf Premium-Niveau zur Anmietung**



WOHNKÜCHE

**Objektnummer: 1939/215675**

**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>	1860
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,77 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	94,36 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>Gesamtmiete</b>	2.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.694,21 €
<b>Kaltmiete</b>	1.990,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	296,70 €
<b>USt.:</b>	199,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

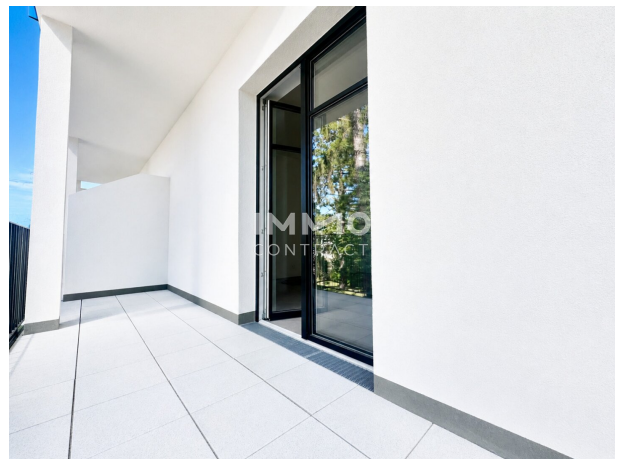
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

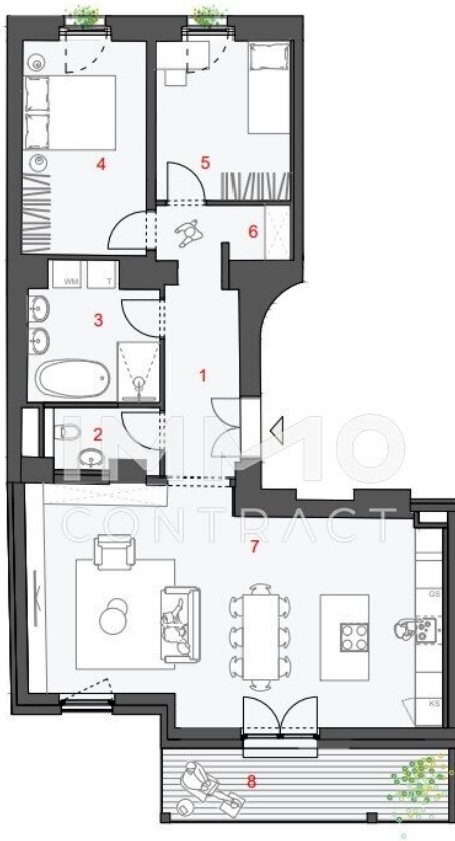
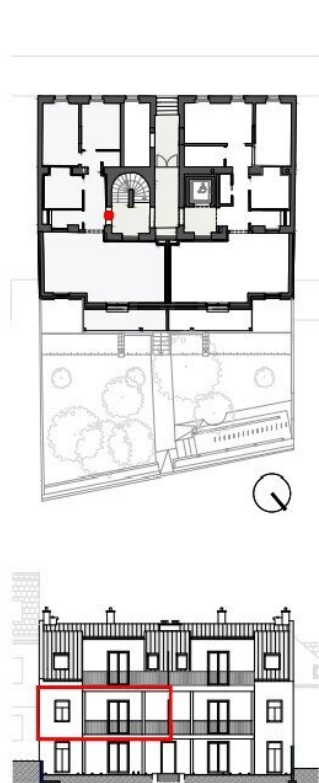
## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**







AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 4 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 8.81	m <sup>2</sup>
2	WC	ca. 2.94	m <sup>2</sup>
3	Bad	ca. 7.94	m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1	ca. 12.39	m <sup>2</sup>
5	Zimmer 2	ca. 9.88	m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	ca. 1.66	m <sup>2</sup>
7	Wohnküche	ca. 41.15	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE **84.77 m<sup>2</sup>**

8 Balkon ca. 9.59 m<sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3.08 m



**AT 13**  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 ATELIER 13 ZT GMBH  
 STADLERGASSE 41/1 1130 WIEN  
 TEL. (01) 838 12 07 FAX. (01) 838 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 Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Residenz befindet sich in der stilvoll revitalisierten Villa Auhof in bester Lage des 13. Bezirks und vereint historischen Altbaucharakter mit modernster Gebäudetechnik auf höchstem Ausstattungsniveau. Das exklusive Wohnprojekt umfasst lediglich sechs Einheiten und bietet damit ein Höchstmaß an Privatsphäre, Wertigkeit und architektonischer Qualität.

Die gegenständliche Wohnung überzeugt auf ca. 84,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch ein großzügiges, repräsentatives Raumkonzept und eine außergewöhnliche Raumhöhe von rund 3,08 m, die ein besonders offenes und elegantes Wohngefühl vermittelt. Herzstück ist der ca. 41 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumwirkung und direktem Zugang zum rund 9,6 m<sup>2</sup> großen Balkon mit ruhigem Grünblick. Großzügige Fensterflächen sorgen für optimale Lichtverhältnisse und unterstreichen den hochwertigen Wohncharakter.

Die beiden Schlafzimmer sind klar strukturiert und vielseitig nutzbar – ideal als Master Bedroom, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist hochwertig ausgeführt und kombiniert Badewanne und bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurde besonderer Wert auf nachhaltige, energieeffiziente und zukunftssichere Gebäudetechnik gelegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein modernes Luftwärmepumpensystem in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung. Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, energieoptimierte Bauphysik sowie durchdachte Haustechniklösungen gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort bei hoher Effizienz.

Die Ausstattung folgt einem klaren Qualitätsanspruch: Eichenparkett in Fischgrätverlegung, elegante Sanitärausstattung, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Personenaufzug, Videogegensprechanlage, Zentralsperranlage sowie hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche mit Alt-Wien-Charakter. Großzügige Außenflächen, Fahrrad- und Nebenräume sowie professionell ausgeführte Gemeinschaftszonen unterstreichen den Premiumanspruch des Hauses.

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