

Exklusive Gartenresidenz – Großzügige 2 Zimmer mit Terrasse & Garten



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/216529

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,55 m ²
Nutzfläche:	47,55 m ²
Gesamtfläche:	142,14 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	82,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.438,39 €
Kaltmiete (netto)	1.141,20 €
Kaltmiete	1.307,63 €
Betriebskosten:	166,43 €
USt.:	130,76 €
Provisionsangabe:	

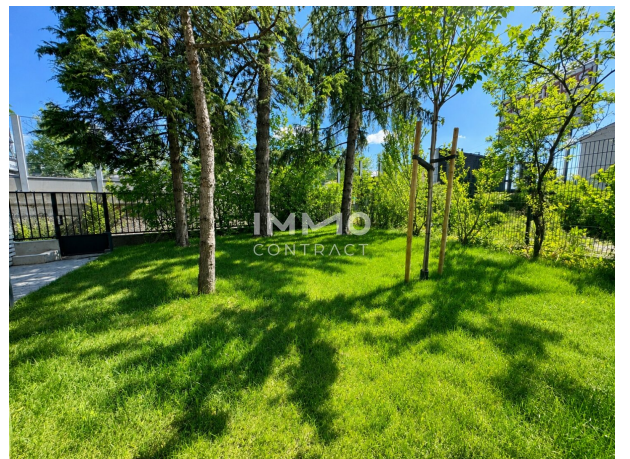
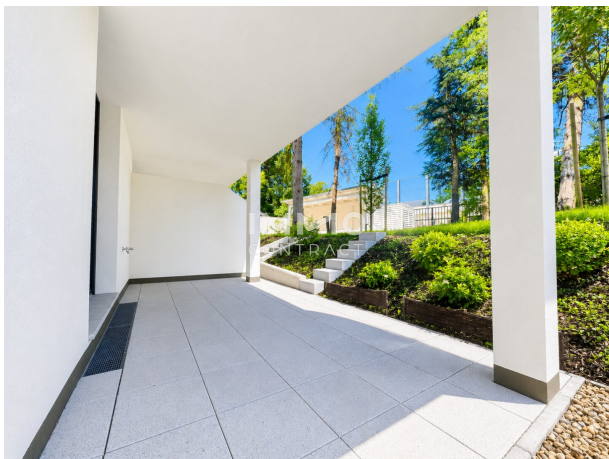
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

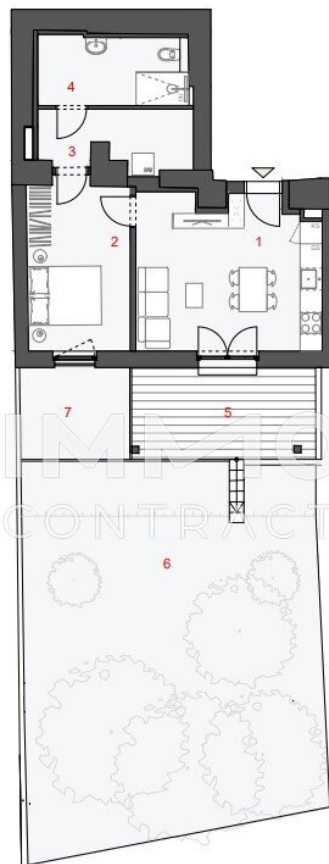
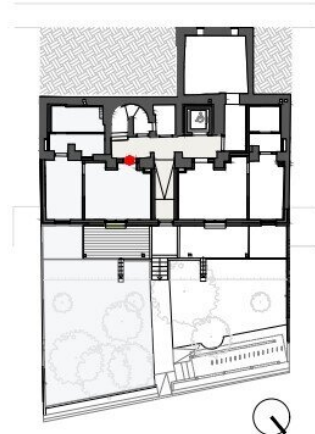


Julian Pelzmann









AUHOFSTRASSE 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

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

In der stilvoll revitalisierten Villa Auhof erwartet Sie diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 47,55 m² Wohnnutzfläche, ca. 12,35 m² Terrasse sowie zwei privaten Gartenflächen (ca. 82,24 m² + 7,44 m²).

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 20,55 m² mit direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer ca. 12,98 m²
- Bad/WC ca. 7,52 m²
- Abstellraum ca. 6,50 m²
- Raumhöhe ca. 2,55 m

Die großzügige Terrasse bildet den Übergang in den weitläufigen Eigengarten – ideal für ruhige Stunden im Grünen, Homeoffice im Freien oder gesellige Abende.

Ausstattung & Technik

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Eichenparkettboden (geölt) in Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in Bad/WC
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad

- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sicherheitseingangstüre (Mehrfachverriegelung, EVVA-System)
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereitung für Telekabel / Internet
- Eigener Einlagerungsraum
- Fahrradabstellplatz
- Zentralsperranlage

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet Alt-Wien-Charakter mit moderner Bauphysik und hochwertiger Haustechnik.

Lage

Die Auhofstraße liegt im begehrten 13. Bezirk Hietzing – grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. U4 Hütteldorf, S-Bahn-Anbindung sowie zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Gartenkomfort verbinden möchten – eine seltene Gelegenheit im gehobenen Segment.

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