

## **Außergewöhnliche 3-Zimmer-Residenz für höchste Ansprüche**



Visualisierung 3 Zimmer Wohnung

**Objektnummer: 1939/162424**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Wohnfläche:                   | 84,77 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 84,77 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 94,36 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 598.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

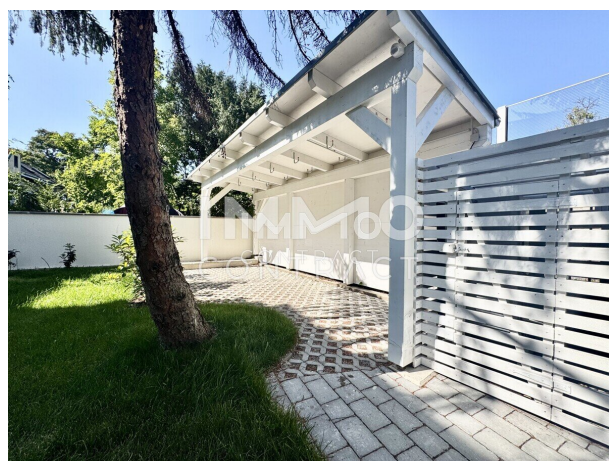
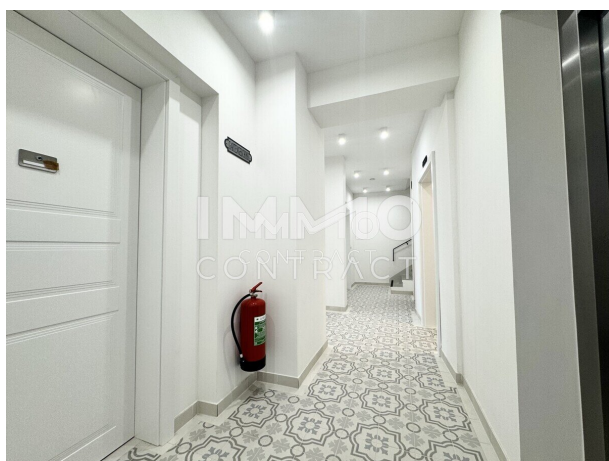


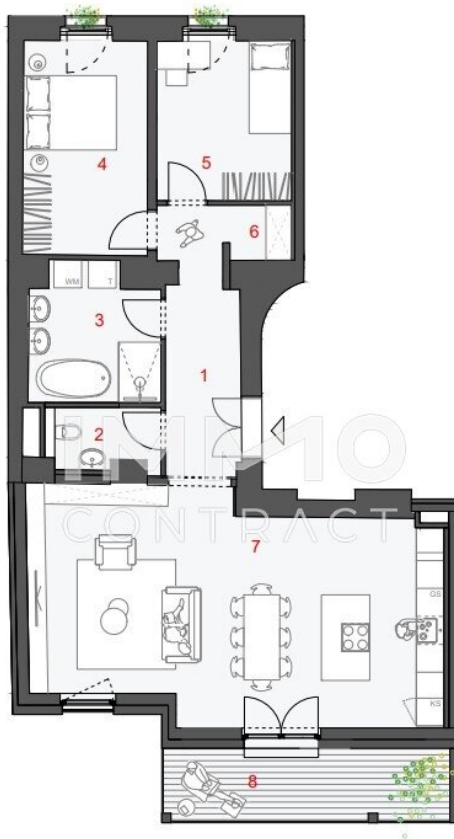
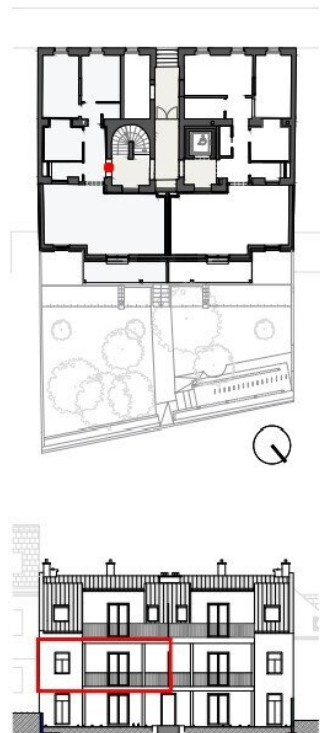
**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









AUHOFFSTRASSE 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



ARCHITEKTURBÜRO  
ATELIER 13 ZT GMBH  
STADLERGASSE 41/1, 1130 WIEN  
TEL. (01) 939 12 07, MAIL: office@atelier13.at

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.

Stand: Mai 2025

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

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der historischen Villa Auhof überzeugt mit ca. 84,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer eleganten Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 41,15 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Wohnen und Genießen. Über bodentiefe Fenster gelangt man auf den 9,59 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Blick ins Grüne. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Mit einer Raumhöhe von 3,08 m entsteht ein besonders offenes und hochwertiges Wohnambiente.

### 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