

## Gartenwohnung mit Terrasse und großem Eigengarten, 2 Zimmer in historischem Ambiente - zu mieten in 1130 Wien



260225-021

**Objektnummer: 109261305\_8**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 258
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	47,55 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	89,68 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	1.512,08 €
Kaltmiete (netto)	1.141,20 €
Betriebskosten:	133,14 €
Heizkosten:	95,10 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für den Mieter

## Ihr Ansprechpartner



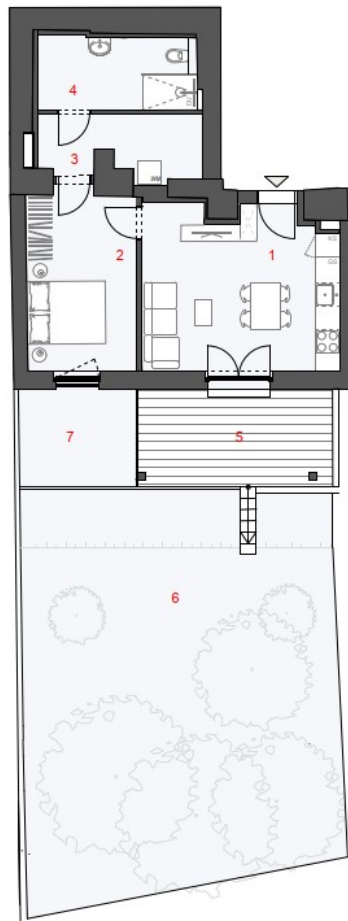
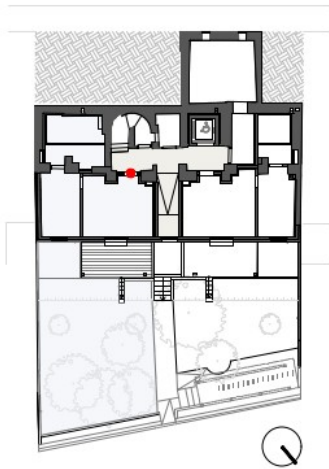
**Elena Pfurtscheller, BA**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt









AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 2 - UNTERGESCHOSS**

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

WOHNNUTZFLÄCHE 47.55 m<sup>2</sup>

5	Terrasse	ca. 12.35 m <sup>2</sup>
6	Garten 1	ca. 82.24 m <sup>2</sup>
7	Garten 2	ca. 7,44 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2.55 m





## Objektbeschreibung

Villa Auhof  
Fertig gestellte, smarte 2 Zimmer-Gartenwohnung

Im Westen von Wien, umgeben von der Natur des Lainzer Tiergartens, bietet die Villa Auhof ein geschmackvolles Zuhause.

In der exklusiven Villa trifft historischer Charme der Jahrhundertwende auf modernen Wohnkomfort.

Die im Gartengeschoß gelegene, smart geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 48 m<sup>2</sup> modernen Komfort in historischem Ambiente. Die Einheit verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, einen geräumigen Abstellraum sowie ein praktisches Duschbad. Das Highlight der Top 2 ist der private Gartenanteil mit 90 m<sup>2</sup> mit Baumbestand und Heckenbepflanzung. Die wettergeschützte 12 m<sup>2</sup> Terrasse sorgt für entspannte Stunden im Grünen.

Raumhöhe 2,55 m



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.