

## **Altbau-Charme mit 3 Zimmern und Balkon, hochwertige Ausstattung - zu miete in 1130 Wien**



260225-023

**Objektnummer: 109261305\_9**  
**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 258
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	95,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	2.405,67 €
Kaltmiete (netto)	1.918,40 €
Betriebskosten:	268,57 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei für den Mieter

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Pfurtscheller, BA**

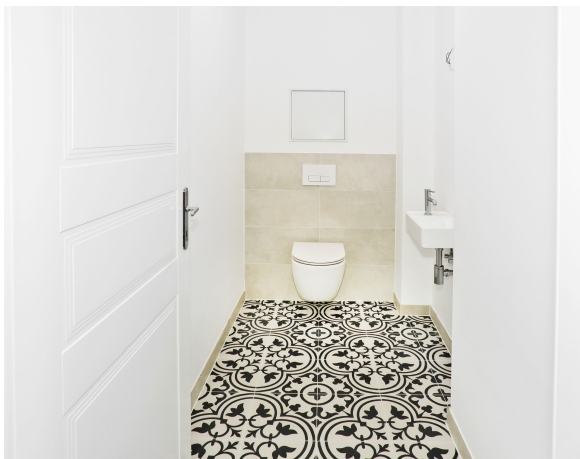
ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH  
Bankgasse 1  
1010 Wien, Innere Stadt

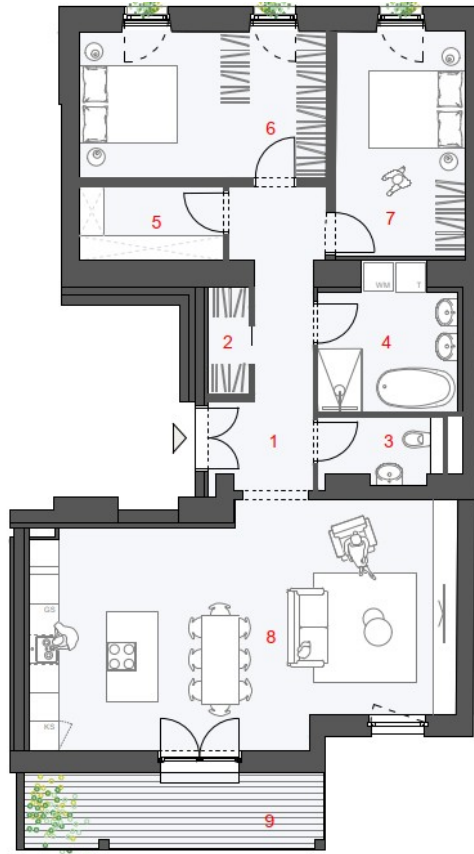
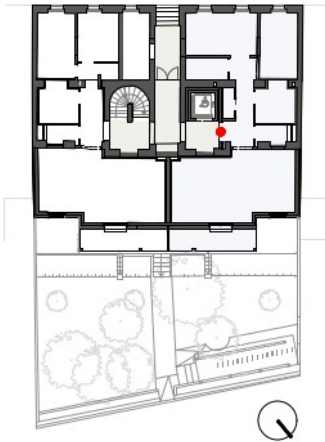
T 0043153473720 0043153473280











AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 3 - ERDGESCHOSS**

1	Vorraum	ca. 10.29	m <sup>2</sup>
2	Garderobe	ca. 1.95	m <sup>2</sup>
3	WC	ca. 3.28	m <sup>2</sup>
4	Bad	ca. 7.93	m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	ca. 4.55	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca. 15.13	m <sup>2</sup>
7	Zimmer 2	ca. 12.40	m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	ca. 40.39	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m<sup>2</sup>

9	Balkon	ca. 9.59	m <sup>2</sup>
	Einlagerungsraum	ca. 2.24	m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 3.08 m





## Objektbeschreibung

Villa Auhof

Bereits fertig gestellt - Wohnen im charmanten Altbau

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.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet auf 95 m<sup>2</sup> ein elegantes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung. Top 3 verfügt über eine großzügige Wohnküche mit 41 m<sup>2</sup>, 2 Schlafzimmer, ein großes Bad mit freistehender Wanne und bodenebener Dusche, eine extra Toilette sowie ein Abstellraum. Der gartenseitige, wettergeschützte Balkon lädt zum Verweilen ein und rundet das besondere Wohngefühl ab.

Die Wohnung punktet mit einer Raumhöhe von 3 Metern, einem großen Bad mit frei stehender Badewanne, sowie mit gartenseitigem Balkon mit Grünblick.



## **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.