

**Ruhige, lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei großzügigen  
Terrassen, Nähe U4!**



**Objektnummer: 2074-1**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienrehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,53 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	3.187,15 €
Kaltmiete (netto)	2.413,32 €
Kaltmiete	2.897,41 €
Betriebskosten:	421,55 €
USt.:	289,74 €
Provisionsangabe:	

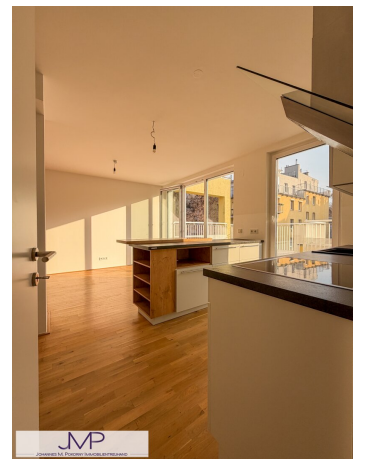
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



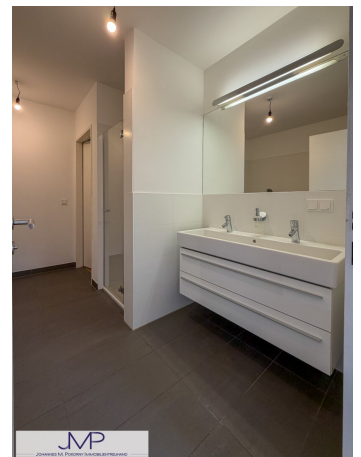
**Silvia M. Hufnagl**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15





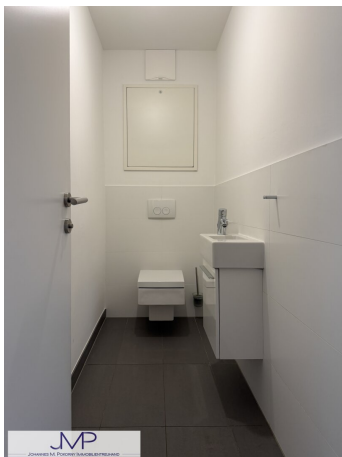






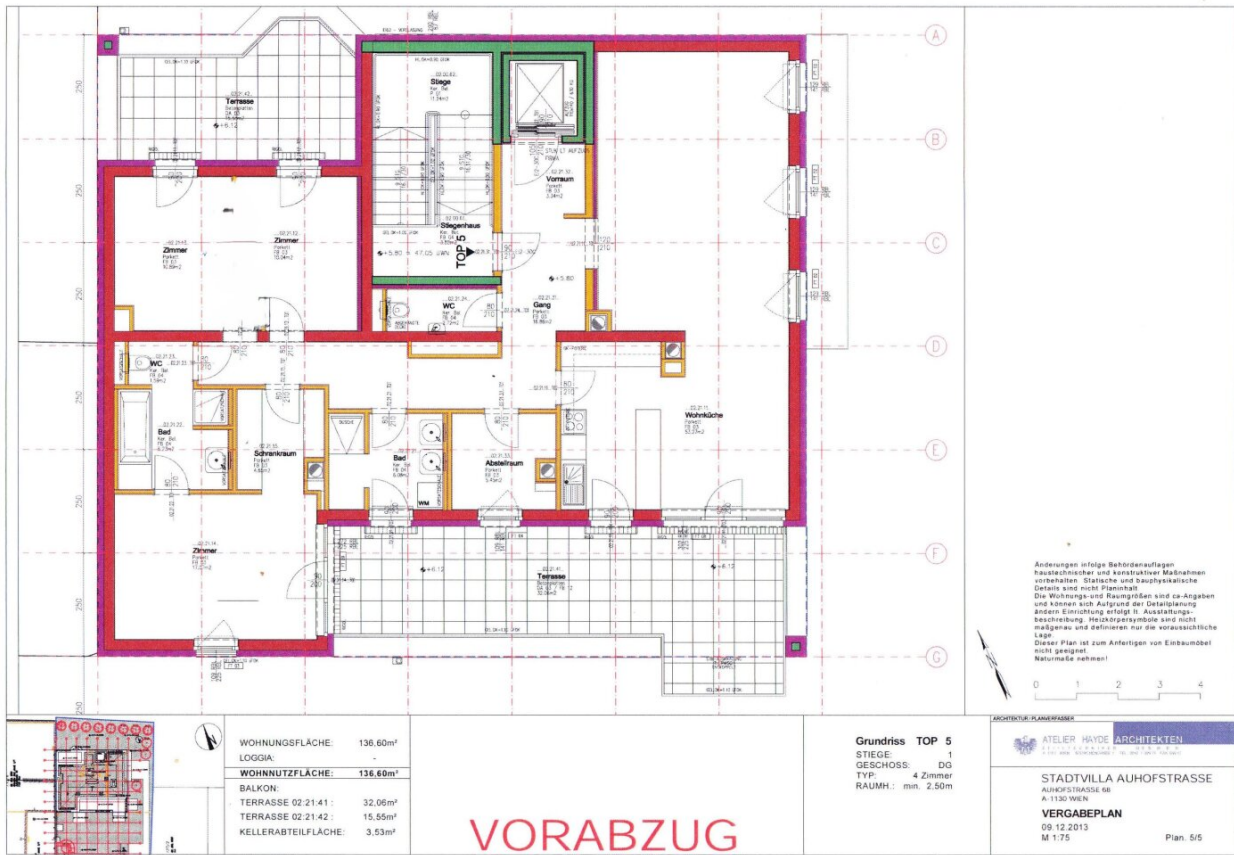




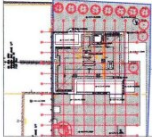








Anderungen infolge Behördenauflagen  
 bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen  
 vorbehalten. Statische und bautechnische  
 Details sind nicht dargestellt.  
 Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca-Angaben  
 und können sich aufgrund der Detailierung  
 ändern. Einrichtung erfolgt in Ausfertigungs-  
 beschreibung. Maßstabangaben sind nicht  
 maßgebend und definieren nur die voraussichtliche  
 Lage.  
 Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel  
 nicht geeignet.  
 Naturmaße nehmen!



WOHNUNGSFLÄCHE:	136,60m <sup>2</sup>
LOGGIA:	
WOHNNUTZFLÄCHE:	136,60m <sup>2</sup>
BALKON:	
TERRASSE 02.21.41:	32,06m <sup>2</sup>
TERRASSE 02.21.42:	15,55m <sup>2</sup>
KELLERABTEILFLÄCHE:	3,53m <sup>2</sup>

**VORABZUG**

**Grundriss TOP 5**  
 STIEGE: 1  
 GESCHOSS: DG  
 TYP: 4 Zimmer  
 RAUMH: min. 2,50m

ARCHITECTURE IN AUFHANGSBAU

**ATELER HAYDE ARCHITECTEN**  
 1110 WIEN, SCHÖNBRUNNENSTRASSE 101  
 TEL. +43 (0)1 477 99 99 99 FAX. +43 (0)1 477 99 99 99  
 WWW.ATELERHAYDE.AT

**STADTVILLA AUHOFSTRASSE**  
 AUHOFSTRASSE 68  
 A-1130 WIEN

**VERGABEPLAN**  
 09.12.2013  
 M 1:75

Plan: 5/5

# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Wohnung liegt inmitten eines größeren und ruhigen Grünbereichs, nur ca. 200m von der U4 Station Unter St.Veit entfernt! Mit der U4 gelangen Sie in nur ca. 13 Fahrminuten zur Station Karlsplatz und der Innenstadt.

An Einkaufsmöglichkeiten gibt es neben einer guten Bäckerei auch mehrere Supermärkte im Umkreis von 4-6 Gehminuten. Des Weiteren bietet die Umgebung neben einigen Kindergärten, zusammen mit der Waldorfschule und der Rudolf Steinerschule, vier verschiedene gute Gymnasien in nur ca. 300m Entfernung.

## Wohnung:

Die hochwertig ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Freiflächen. Herzstück der Wohnung ist die große Wohnküche mit anschließendem, weitläufigem Wohnzimmer.

Von der Wohnküche aus gelangt man direkt auf die südlich ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von rund 32 m<sup>2</sup>, die viel Sonne und Platz zum Entspannen bietet. Auch das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zu dieser Terrasse.

Ein weiteres Zimmer ist nach Norden orientiert und bietet Zugang zu einer zweiten Terrasse mit etwa 15,5 m<sup>2</sup>.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer, das direkt an das Schlafzimmer anschließt, verfügt über Badewanne und Dusche, sowie ein eigenes WC und einen praktischen Handtuchtrockner. Das zweite Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug direkt von der Tiefgarage aus erreichbar

## Weitere Ausstattungsmerkmale:

- DAN-Küche
- Sicherheitstür mit automatischem Türschließer

- geölter Eichenparkettboden
- Klimaanlage
- Aussenjalousien

Miete	2.413,32	Zzgl.10%
Betriebskosten	421,55	Zzgl.10%
Lift	62,54	Zzgl.10%
Mwst.	289,74	
<b>Summe</b>	<b>3.187,15</b>	inkl.Mwst.
Heizung & WW	204,00	Zzgl.20%
Mwst.	40,80	
<b>Gesamt</b>	<b>3.431,95</b>	inkl.Mwst.

Die mit Lift erschlossene Tiefgarage kann um 122.- inkl.20% MwSt. angemietet werden!

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine moderne Haus-Zentralheizung mit Brennwerttechnik.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <200m

Apotheke <275m

Klinik <850m

Krankenhaus <1.200m

**Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <225m

Universität <1.650m

Höhere Schule <3.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <2.625m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <275m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <225m

U-Bahn <225m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <4.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap