

**OBER ST. VEIT | 2 Zimmer | tolle Einsteigerwohnung |  
Single & Pärchenhit | befristet vermietet bis 2027 |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25705**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 0,97
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	107,23 €
USt.:	13,48 €
Provisionsangabe:	

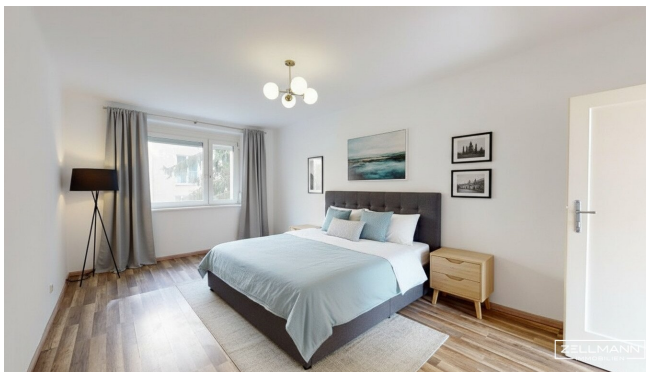
9.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer











**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN

## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage am Streckerpark – 1130 Wien

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

#### Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für Wohnen und Essen bietet
- Schlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- separate Küche
- Badezimmer
- Vorzimmer, das alle Räume zentral erschließt

Die Beheizung erfolgt über einen Pelletofen sowie eine Gastherme, was sowohl effiziente als auch flexible Heizmöglichkeiten bietet. Dank der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung bequem zugänglich und vermittelt ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl.

#### Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in der Auhofstraße, 1130 Wien, einer sehr gefragten Wohnadresse im grünen Hietzing. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnhäusern und hoher Lebensqualität. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen sowie Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Die U4-Station Ober St. Veit ist rasch erreichbar und ermöglicht eine direkte und schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten sowie weitere Erholungsgebiete bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

## Hinweis zur Vermietung

Die Wohnung ist derzeit vermietet. **Das bestehende Mietverhältnis läuft bis zum 30.06.2027** und ist vom Käufer zu übernehmen. Die Immobilie eignet sich daher ideal als Anlageobjekt.

## Fazit

Diese Wohnung vereint funktionale Raumaufteilung, gute Verkehrsanbindung, naturnahe Lage sowie eine bestehende Vermietung und bietet somit eine attraktive Gelegenheit in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

## Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den

Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap