

## 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon & U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/47019**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

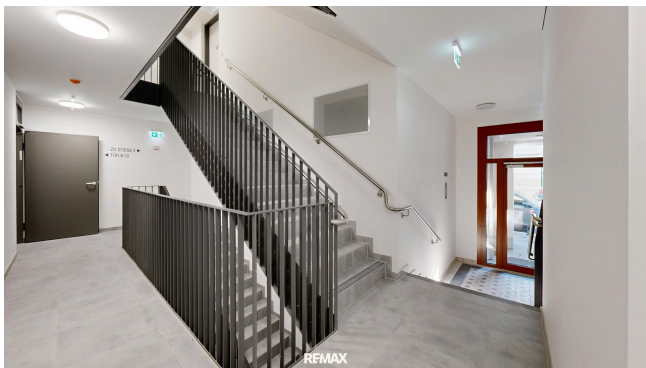
Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.099,70 €
Kaltmiete (netto)	895,55 €
Kaltmiete	999,72 €
Betriebskosten:	104,17 €
USt.:	99,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

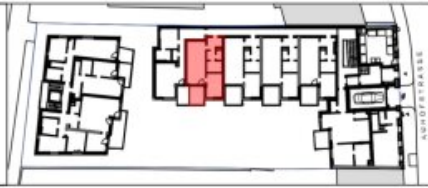


Selina Harnuboglu

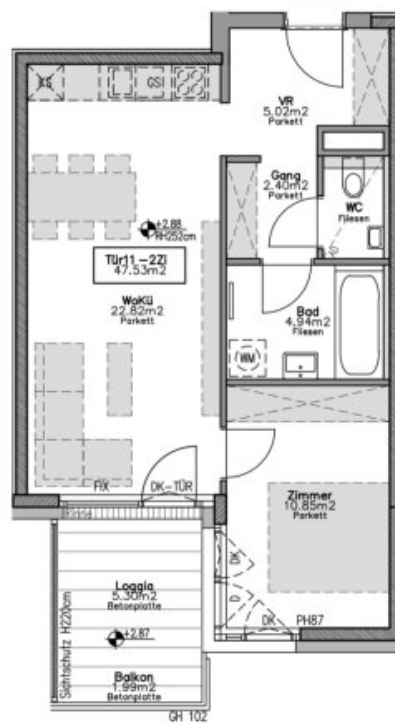




1130 WIEN



TÜR 1-11



ERDGESCHOSS|STG1|TÜR11



24.04.2022

WOHNFLÄCHE:	47,53 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	5,30 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE:	52,83 m <sup>2</sup>
BALKON:	1,99 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	-
GARTEN:	-
KELLERABTEIL:	-

TÜREN	
WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm
INNENTÜRE	80 / 200cm
Fensterflügel	Terrassenflügel
In Dreh-Ausführung (D)	
In Kipp-Ausführung (K)	
In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)	
In Hebeschiebe-Ausführung (HS)	

ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
PH	Parapethöhe GH
AN	Abstellnische BH
AR	Abstellraum MOK
KS	Kühlschrank RH
WM	Waschmaschine AD
GS	Geschirrspüler STUK
DU	Dusche VK
INS.AP	Installation aufputz mmm/tpv
	Geländerhöhe
	Brüstungshöhe
	Maueroberkante
	Raumhöhe
	abgeh. Decke mit RH 215
	Sturzunterkante
	Vorderkante
	Unterputzvertiefler

2-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENDSTÄNDEN NICHT DEUTLICH VORANZEICHENUNG | VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN | NATURMASSE ERFORDERLICH



## Objektbeschreibung

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Deckenheizung und -kühlung**, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt – effizient und komfortabel.

### Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenheizung & -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Lift im Haus
- Fahrradabstellräume
- Tiefgarage (optional)

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52,83 m<sup>2</sup> und offener Wohnküche.

Loggia und Balkon sind von Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich und bieten zusätzlichen Freiraum.

Sehr gute Anbindung – insbesondere zur U4 (Hütteldorf) – sowie Einkaufsmöglichkeiten in

unmittelbarer Nähe.

Ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap