

2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon & U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/47020

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

Zahlen, Daten, Fakten

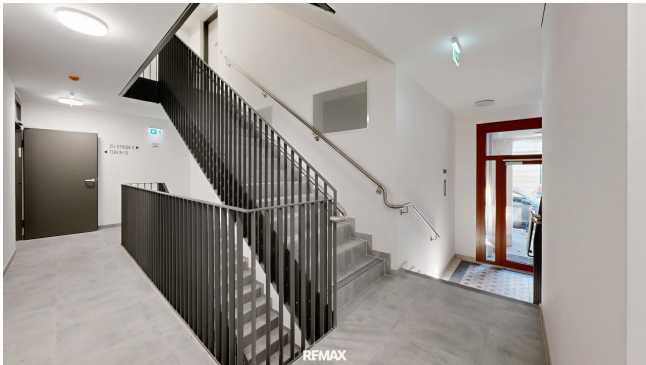
Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,88 m ²
Nutzfläche:	57,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.226,62 €
Kaltmiete (netto)	998,92 €
Kaltmiete	1.115,11 €
Betriebskosten:	116,19 €
USt.:	111,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Selina Harnuboglu





1130 WIEN



ERDGESCHOSS STG1 TÜR12				08.01.2024	
WOHNFLÄCHE: 52,88 m² LOGGIA: 4,20 m² GESAMTFLÄCHE: 57,08 m² BALKON: 1,58 m² TERRASSE: - GARTEN: - KELLERABTEIL: -		TÜREN WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm INNENTÜRE 80 / 200cm Fensterflügel Terrassentürflügel in Dreh-Ausführung (D) in Kipp-Ausführung (K) in Dreh-Kipp-Ausführung (DK) in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN PH Parapethöhe GH Geländehöhe AN Absteinsche BH Brüstungshöhe AR Abstellraum MOK Mauerbankante KS Kühlschrank RH Raumhöhe WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215 GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante DU Dusche VK Vorderkante INS.AP Installation aufputzmm/uvp Unterputzverteiler	
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBÄNDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWEILS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSZEICHEN SIND NUR ZUR VERanschAULICHUNG 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

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57,08 m² und offener Wohnküche.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer und bietet zusätzlichen Komfort.

Der ca. 6 m² große Balkon lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die ruhig wohnen und gleichzeitig flexibel in der Stadt unterwegs sein möchten.

Fotos (c) Irene Schanda

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