

2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon & U4-Anbindung



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/47023

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

Zahlen, Daten, Fakten

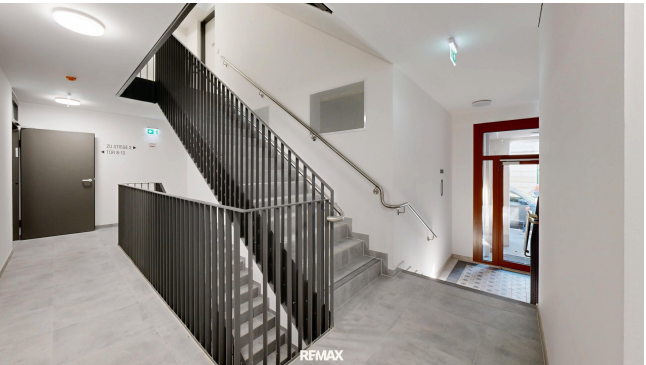
Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,68
Gesamtmiete	1.163,05 €
Kaltmiete (netto)	947,14 €
Kaltmiete	1.057,32 €
Betriebskosten:	110,18 €
USt.:	105,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

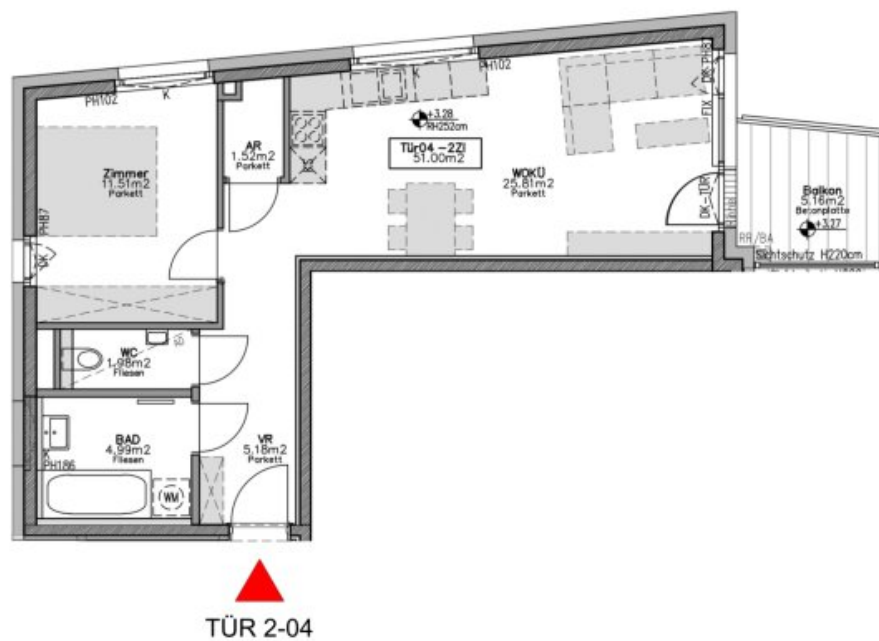


Selina Harnuboglu





1130 WIEN



1.STOCK|STG2|TÜR04



24.04.2022

WOHNFLÄCHE: 51,00 m²
LOGGIA: -
GESAMTFLÄCHE: 51,00 m²
BALKON: 5,16 m²
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 Geländerhöhe
AN Abstellnische BH Brüstungshöhe
AR Abstellraum MOK Mauerkante
KS Kühlschrank RH Raumhöhe
WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215
GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante
DU Dusche VK Vorderkante
INS.AP Installation aufputz mmw/tpv Unterputzverteiler

2-ZIMMER-WOHNUNG

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
SONSTIGE EINRICHTUNGS-GEGENTÄNDE SIND NICHT VERPFLICHTEND | VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN | NATURMASSE ERFORDERLICH

REMAX

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. 51 m² und offener Wohnküche.

Der Balkon bietet zusätzlichen Freiraum im Alltag.

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

Die Wohnung ist 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