

## Lichtdurchflutet & großzügig – Wohnen mit separater Küche für mehr Lebensqualität



**Objektnummer: 83473**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,46 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	985.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien



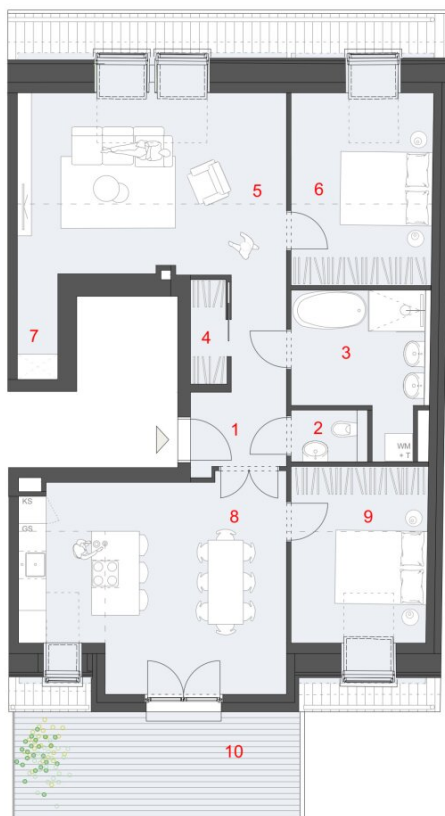
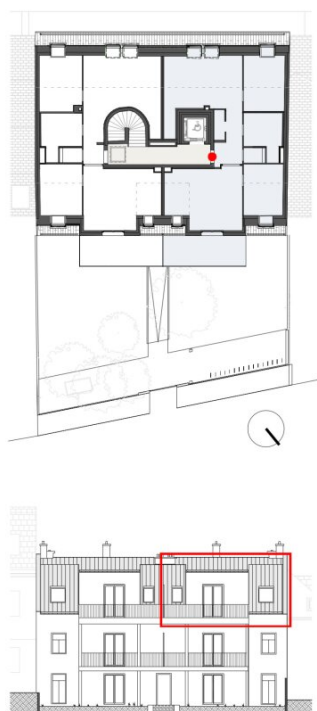












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

#### TOP 5 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	6.52	m <sup>2</sup>
2	WC	ca.	1.63	m <sup>2</sup>
3	Bad	ca.	8.44	m <sup>2</sup>
4	Garderobe	ca.	1.87	m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	ca.	28.25	m <sup>2</sup>
6	Zimmer 1	ca.	15.64	m <sup>2</sup>
7	Abstellraum	ca.	2.00	m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	ca.	26.76	m <sup>2</sup>
9	Zimmer 2	ca.	14.00	m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 105.11 m<sup>2</sup>

10 Balkon ca. 14.28 m<sup>2</sup>

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



**AT 13**  
ARCHITEKTURBÜRO  
ATELIER 13 ZT GMBH  
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN  
TEL. (01) 929 12 07, MAIL: office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: April 2024

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechts.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im charmanten Bezirksteil Hacking, erstrahlt die **VILLA AUHOF** nach einer aufwendigen Revitalisierung in neuem Glanz. Sechs exklusive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen **41,80 m<sup>2</sup> und 105,21 m<sup>2</sup>** vereinen historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Großzügige Gärten, Terrassen und Balkone erweitern die Wohnräume ins Freie und schaffen eine Atmosphäre von Entspannung und Wohlbefinden.

### Architektur mit Charakter – Klassik trifft Moderne

Das historische Gründerzeithaus wurde mit viel Liebe zum Detail saniert, umgestaltet und nach Nordosten hin erweitert. Während die prachtvolle Straßenfassade ihren zeitlosen Charme bewahrt, präsentiert sich das Gebäude im Inneren in einem eleganten Zusammenspiel aus klassischem „Altwiener Chic“ und zeitgemäßer Wohnqualität. Hochwertige Materialien und durchdachte Architektur machen jede Wohnung zu einem einzigartigen Zuhause.

Im Untergeschoss stehen praktische Einlagerungsräume sowie ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum zur Verfügung. Ein barrierefreier Lift sorgt für maximalen Komfort.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen umweltfreundlich durch ein modernes Luft- und Wasserwärmepumpensystem – eine nachhaltige Lösung für zeitgemäßes Wohnen.

### Exquisite Ausstattung – Hochwertig bis ins Detail

Jede Wohnung wurde mit erlesenen Materialien ausgestattet, die höchste Wohnqualität garantieren:

- **Edler Fischgrät-Parkettboden aus geölter Eiche** – ein Klassiker mit zeitloser Eleganz, der für eine warme, natürliche Wohnatmosphäre sorgt.
- **Stilvolle Fliesen in Küche, Bad und WC** – in modernem Design, harmonisch abgestimmt auf das anspruchsvolle Wohnkonzept.
- **Hochwertige Sanitärausstattung** – elegante Armaturen und edle Keramiken, die Design und Funktionalität perfekt vereinen.



- **Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung** – für ein angenehmes Raumklima, optimalen Schallschutz und Energieeffizienz.
- **Außenjalousien und teilweise Fensterläden** – für individuellen Licht- und Sichtschutz.
- **Fußbodenheizung** – sorgt in allen Wohnräumen für behagliche Wärme und eine gleichmäßige Temperaturverteilung.
- **Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen** – für optimalen Wohnkomfort auch an heißen Tagen.
- **Vollmassive Eingangstüren im „Alt Wien“-Stil** – elegante Sicherheitstüren mit Brandschutz und Sicherheitsbeschlag.
- **Zentralschließanlage** – für maximale Sicherheit und Komfort.
- **TV-/Internetanschluss (A1)** – für eine moderne und verlässliche digitale Infrastruktur.
- **Video-Gegensprechanlage** – für ein sicheres Wohngefühl.

### **Wohnen im Grünen – Exklusive Lage mit bester Infrastruktur**

Die **VILLA AUHOF** liegt im begehrten Hietzinger Bezirksteil Hacking, nur wenige Gehminuten vom **Nikolaitor des Lainzer Tiergartens** entfernt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen – ideal für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Durchatmen inmitten der Wiener Naturidylle.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens finden sich in der nahegelegenen **Bergmillergasse** sowie im **Auhof Center**, das mit über 50 Geschäften, einem Fachmarktzentrum, Gastronomie, Entertainment und einem Ärztezentrum das größte Nahversorgungszentrum der Region darstellt.

## **Perfekte Verkehrsanbindung**

- **Öffentlich:** Die nahegelegene **U4-Station Hütteldorf** bietet eine direkte und schnelle Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.
- **Auto:** In wenigen Minuten erreichen Sie die **A1**, die eine optimale Verbindung in alle Richtungen bietet.

## **VILLA AUHOF – Ein Wohnjuwel mit Geschichte, Qualität und Stil.**

### **3% Kundenprovision**

Die Betriebskosten betragen netto 3,50 € pro m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Rücklagenzuführung in Höhe von netto 1,06 € pro m<sup>2</sup>.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m



Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.