

**Charmante, ruhige 2 Zimmer-Wohnung | große Loggia mit
Grünblick | TOP Lage bei U4 Ober-/Unter St. Veit**



Objektnummer: 415

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße 84
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	124,17 €
USt.:	12,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien















Schematische Darstellung. Nicht maßstabgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung in Wien Hietzing mit ca. 59 m² im Wohnungsinneren und einer 12 m² großen, südseitigen Loggia

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- sehr gut geschnittener Wohnbereich
- separierte Küche
- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und WC
- südseitige Loggia
- Schlafzimmer in Richtung des nordseitigen Innenhofs
- Abstellraum
- Kellerabteil

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines im Jahr 1972 erbauten Wohnhauses im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk – eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt, die urbanen Komfort mit viel Grün verbindet.

Der großzügige **Vorraum** und der anschließende Gang bieten ausreichend Platz für eine Garderobe und ein angenehmes Ankommen. Von hier aus gelangt man geradeaus in das ca. 30 m² große **Wohnzimmer**. Angrenzend befindet sich die **separate Küche**, die mit geringem Aufwand zum Wohnzimmer geöffnet werden kann – ideal für alle, die einen modernen, offenen Wohnstil bevorzugen.

Ein besonderes Highlight ist die vom Wohnzimmer aus begehbare **Loggia mit ca. 12 m²**, die südseitig ausgerichtet und überdacht ist. Sie lädt mit ihrem herrlichen **Grünblick** zu entspannten Stunden im Freien ein und lässt sich auch an heißen Sommertagen angenehm nutzen.

Rechts vom Eingangsbereich befindet sich das gut geschnittene **Schlafzimmer**, das nordseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – perfekte Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Abgerundet wird das Raumangebot durch ein **Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung. Die aktuelle Vorschreibung beläuft sich auf günstige EUR 34,-- für Heizung und Warmwasser.

Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage, Heizung, Warmwasser und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 255,--.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1972** errichtet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zur Wohnung gehört ein praktisches, ca. **3 m² großes Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die **öffentliche Anbindung** ist hervorragend: In nur **5 Gehminuten** erreichen Sie die **U4-Stationen Ober St. Veit** bzw. **Unter St. Veit**, von wo aus Sie rasch ins Stadtzentrum gelangen.

Auch der **Schönbrunner Schlosspark** – einer der schönsten Erholungsräume Wiens – ist ganz nah: Nur **drei Straßenbahnstationen entfernt** können Sie hier weitläufige **Grünflächen**, historische Alleen und Spazierwege genießen oder sportlich aktiv werden.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale nur 2 Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur
Verfügung!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <425m
Klinik <1.225m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <350m
Universität <1.350m
Höhere Schule <3.350m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <275m
Einkaufszentrum <2.950m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <325m
Post <325m
Polizei <375m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <275m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap