

**Repräsentative Wohnung mit Terrasse in bester Lage des  
13. Bezirks – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 6211/249**

**Eine Immobilie von JuNi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	77,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Gesamtmiete	2.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.030,64 €
Kaltmiete	2.263,64 €
Betriebskosten:	233,00 €
USt.:	226,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



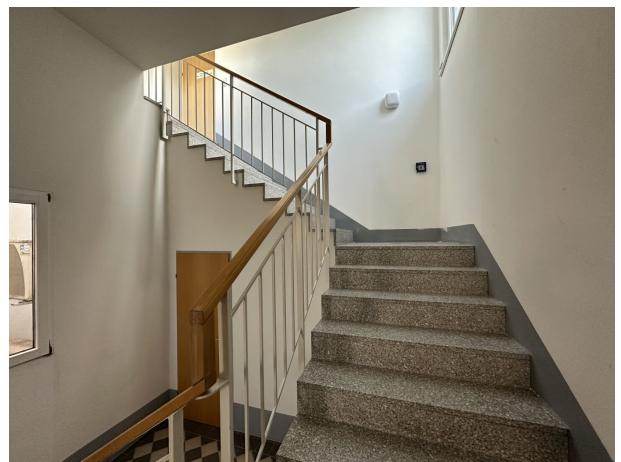
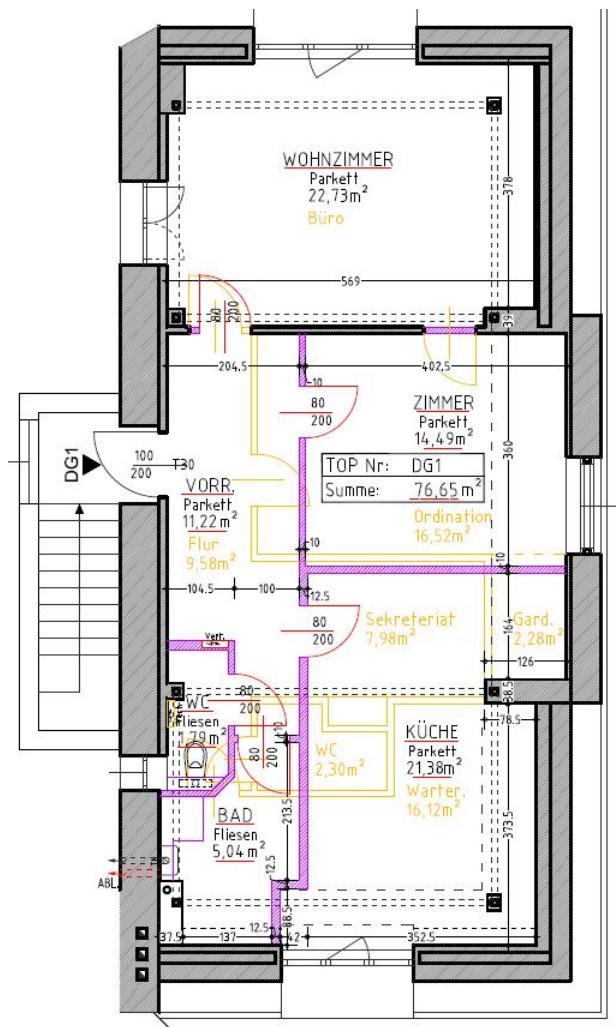
**Julia Kolarik**

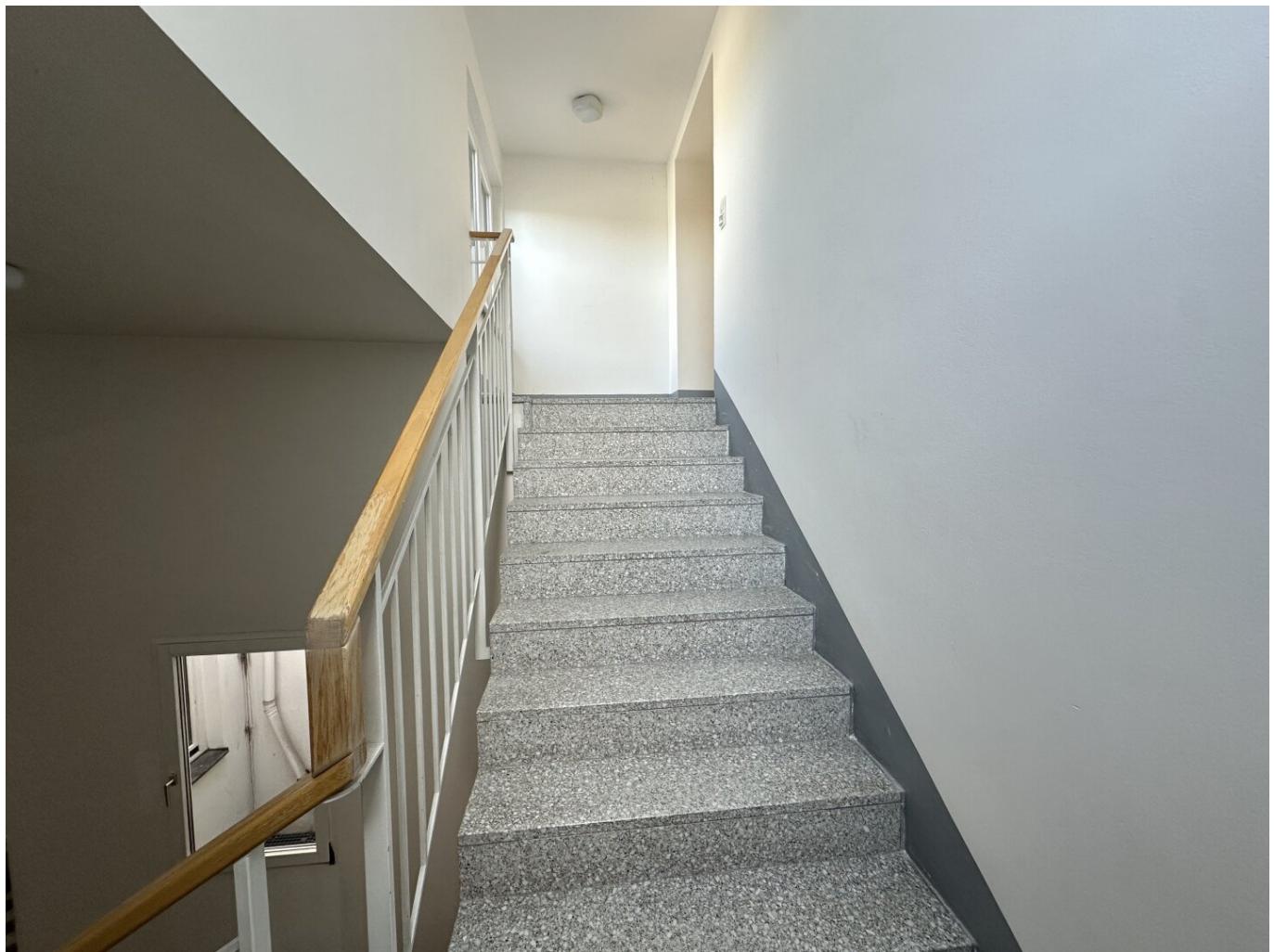
JuNi Immobilien GmbH  
Apostelgasse 2-14/8/1











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Wohngegend von 1130 Wien! Diese exquisite Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer großzügigen Fläche von 77,7 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Raumkonzept, das drei lichtdurchflutete Zimmer umfasst, ist dieses Erstbezug-Objekt der perfekte Ort für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf Stil und Qualität legen.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden ausgelegt, der für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Die modernen Fliesen in den restlichen Räumen verleihen der Wohnung einen zeitgemäßen Charakter. Eine top-moderne Einbauküche wartet darauf, von Ihnen in Beschlag genommen zu werden.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die wunderschöne Terrasse, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen der sonnigen Tage. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihre Morgenkaffees oder gemütliche Abendessen im Freien genießen – ein wahres Paradies für alle, die die Natur lieben!

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder nahegelegener Bahnhof – Sie gelangen mühelos in alle Teile der Stadt. So sind Sie immer flexibel und schnell unterwegs, egal ob für den Arbeitsweg oder Ihre Freizeitaktivitäten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Lebensgefühl. Genießen Sie die Vorteile eines modernen Wohnraums in einer der besten Lagen Wiens. Lassen Sie sich von der Kombination aus stilvollem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer lebendigen Nachbarschaft begeistern.

Nutzen Sie die Chance, in diese Traumwohnung einzuziehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1130 Wien wartet auf Sie!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap