

**OPEN HOUSE - PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG |
MODERNE DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46806

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,98 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	998.600,00 €
Betriebskosten:	240,40 €
Hezkosten:	86,61 €
USt.:	38,77 €

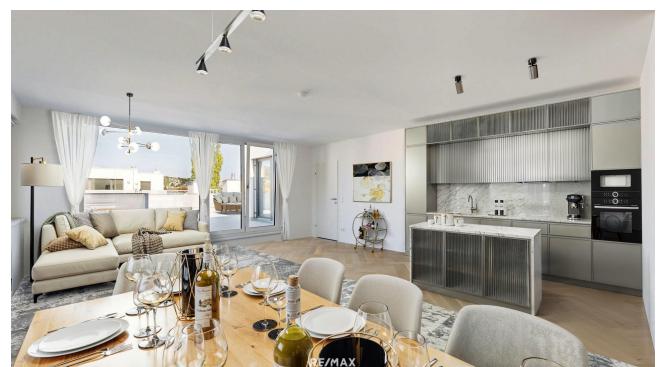
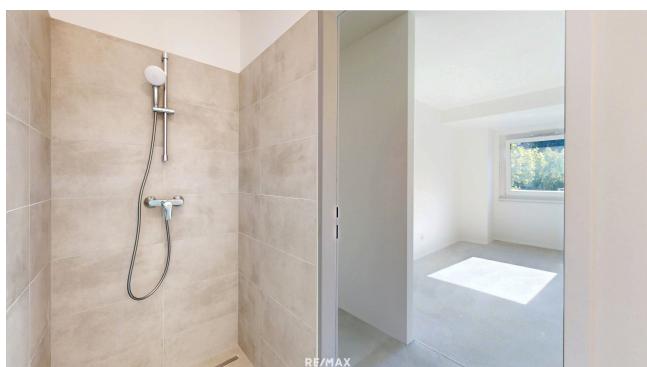
Ihr Ansprechpartner

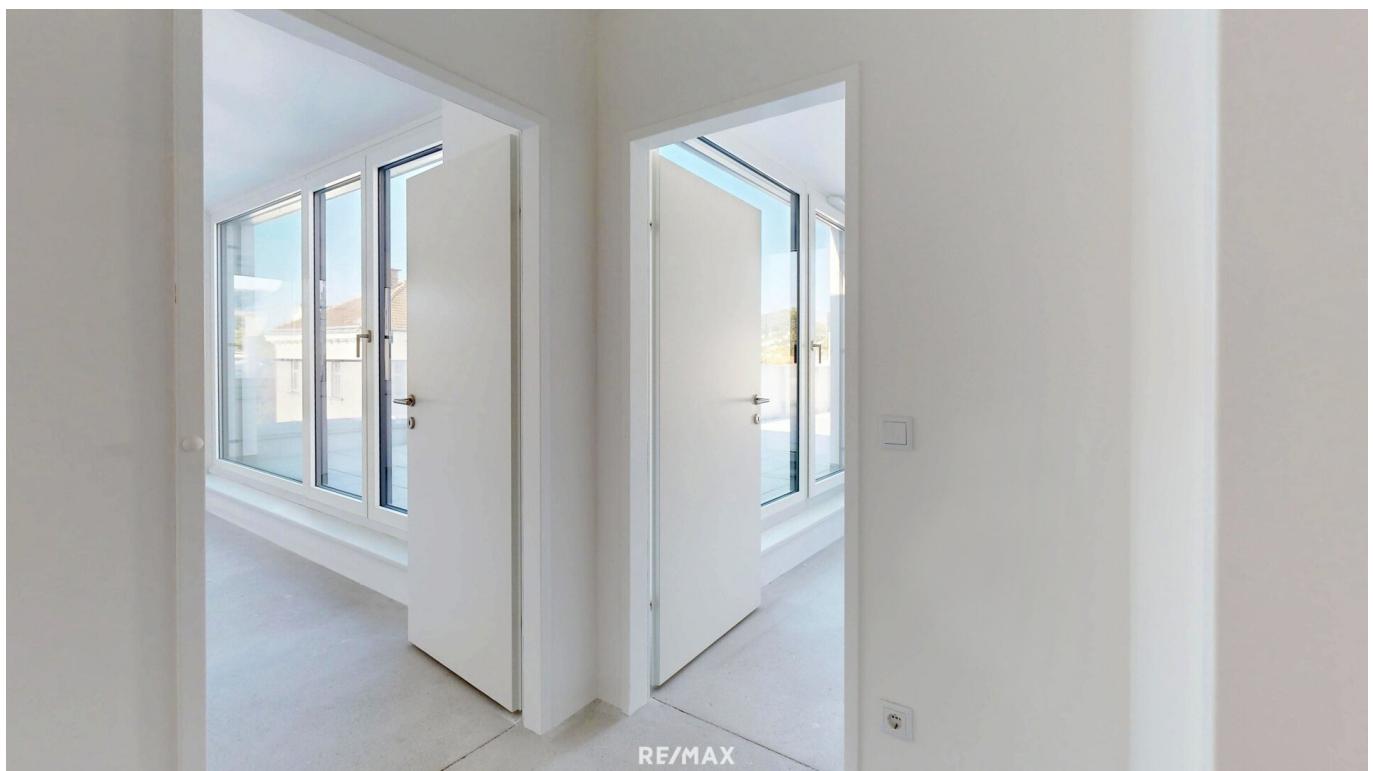


Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9
1130 Wien

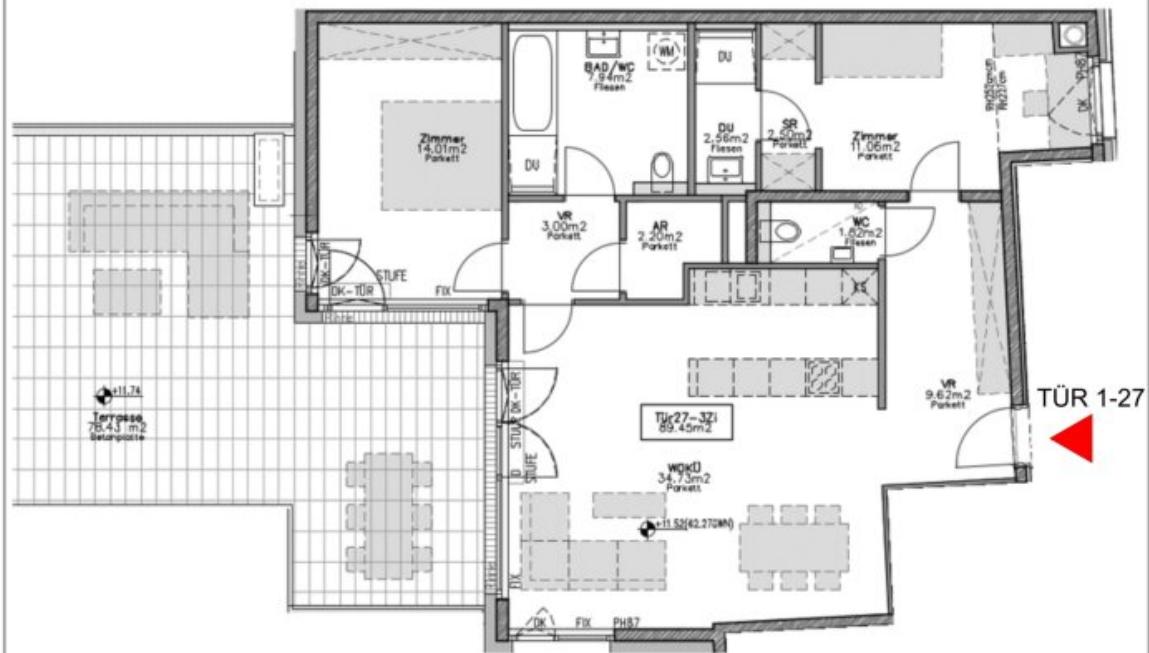
T +43 1 997 1000
H +43 699 151 151 01







1130 WIEN



SEITE 1 / 2

DACHGESCHOSS STG1 TÜR27	0	1	2	3	4	5m	23.01.2025	
WOHNFLÄCHE:	89.49 m ²							
LOGGIA:	-							
GESAMTFLÄCHE:	89.45 m ²							
BALKON:	-							
TERRASSE:	78.43 m ²							
GARTEN:	-							
KELLERABTEIL:	-							
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESLICH LT. JEWELLS AKUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSHAULICHUNG VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN NATURMASSE ERFORDEM						

TÜREN

WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

90 / 210cm

80 / 200cm

PH AN AR KS WM GS DU INS/AP

Fensterflügel Terrassenflügel

In Dreh-Ausführung (D)

In Kipp-Ausführung (K)

In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)

In Hobelschleife-Ausführung (HS)

ALLGEMEINABKÜRZUNGEN

Parapethöhe GH Geländerhöhe

Abschlürze BH Brüstungshöhe

Ablstellraum MOK Maueroberkante

Küchenschrank RH Raumhöhe

Waschmaschine AD abgeh. Decke min. RH 215

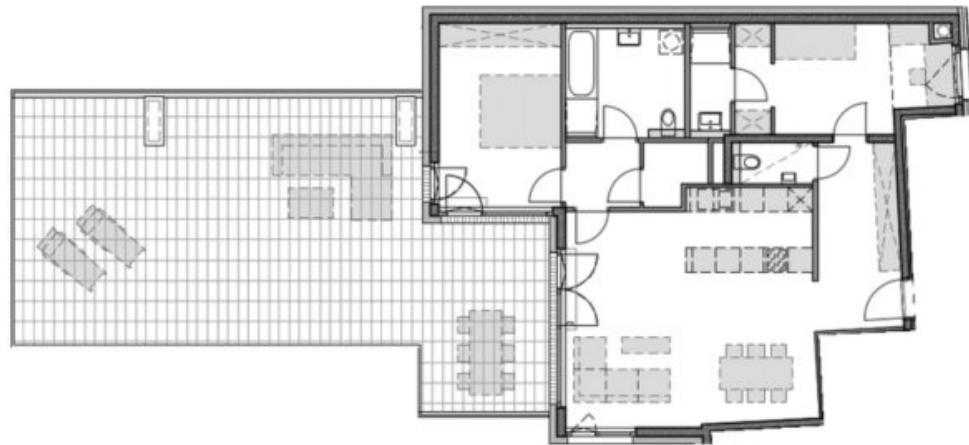
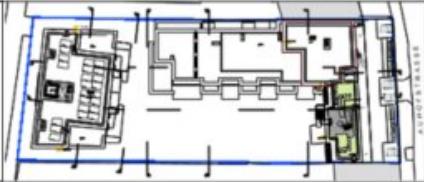
Geschimpfer STUK Sturzunterkante

Dusche VK Vordeckenkante

Installation aufputz immv/upv Unterputzverteiler



1130 WIEN



SEITE 2 / 2 - ÜBERSICHT

DACHGESCHOSS STG1 TÜR27	0 1 2 3 5 6 7m	23.01.2025
WOHNFLÄCHE: 88,98 m ²		TUREN
LOGGIA: -		WONUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm INNENTÜRE 80 / 200cm
GESAMTFLÄCHE: 88,98 m ²		PH Parapet Höhe GH Geländerhöhe AN Absatznische BH Brüstungshöhe BALKON: - AR Abstellraum MOK Maueroberkante TERRASSE: 78,43 m ² KS Küchenschrank RH Raumhöhe GARTEN: - WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215 KELLERABTEIL: - GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante DU Dusche VK Vorderkante INS.AP Installation aufputzminivippe Unterputzversteiler
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELLS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSHAULICHUNG VORBEHALT LICH ÄNDERUNGEN NATURMASSE ERFORDERLICH

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE

Freitag 20. Februar 2026 - 14 - 16 Uhr

Kommen Sie gerne spontan vorbei oder buchen Sie einen Termin über den folgenden Link: <https://www.remax.at/de/1609-46808>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1130 Wien! Diese exklusive Immobilie im Erstbezug bietet Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine unschlagbare Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in greifbare Nähe rückt.

Wohnen, wo Wien am grünsten ist – und die City nur einen Sprung entfernt! Im schönen Hietzing, einem der begehrtesten Bezirke Wiens, wurde vor Kurzem ein hochwertiger Neubau mit 40 modernen Eigentumswohnungen fertiggestellt. Hier trifft zeitgemäßes Wohnen auf nachhaltige Technik.

Betreten Sie eine lichtdurchflutete Wohnung, die mit modernster Bauweise und hochwertigen Materialien begeistert. Mit einer innovativen Luftwärmepumpe genießen Sie stets ein angenehmes Raumklima – umweltfreundlich und energieeffizient.

Die Umgebung bietet alles, was das Herz begehrkt: Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie im Bedarfsfall schnell versorgt sind. Für Familien sind Schulen und Kindergärten in der Nähe, die eine optimale Betreuung und Bildung für Ihre Kinder garantieren. Auch die Nahversorgung kommt nicht zu kurz: Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage überzeugen. Diese Immobilie ist der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben in Wien genießen möchten. Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Die Wohnungen verfügen über 2 bis 4 Zimmer mit ca. 45 bis 90 m² Wohnfläche, moderner Wohnküche sowie Balkonen, Loggien, Terrassen oder Eigengärten.

Ausstattung:

- Alle Aufenthaltsräume sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet.
- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

- Deckenheizung und -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Personenlift im Haus
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Haus

Fotos (c) Irene Schanda

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großzügiger Terrasse

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 88,98 m² besticht durch eine offene Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Die Schlafzimmer verfügen über eigene Badezimmer. Der perfekte Mix aus moderner Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Anbindung macht diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Genießen Sie sonnige Stunden auf der knapp 79 m² großen Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort in der Stadt.

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 <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
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap