

# OPEN HOUSE - PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE DECKENKÜHLUNG | GARAGE



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46811

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:	41,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	385.500,00 €
Betriebskosten:	92,15 €
Heizkosten:	33,20 €
USt.:	14,87 €

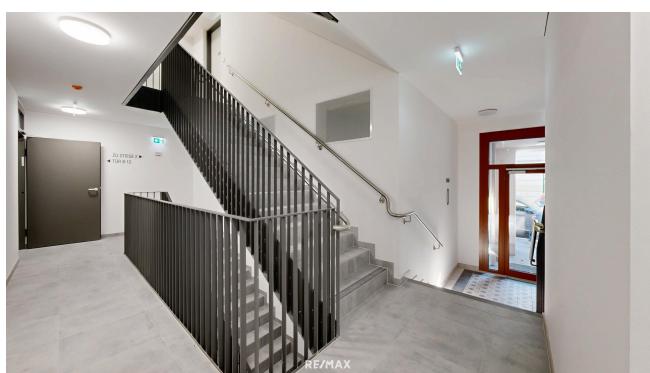
## Ihr Ansprechpartner



**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





1.STOCK STG2 TÜR05	0	1	2	3	4	5m	 08.01.2024																																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TÜREN</th> <th colspan="5">ALLGEMEINAKRÜZUNGEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WOHNFLÄCHE:</td> <td>41,90 m<sup>2</sup></td> <td>WOHNUNGSEINGANGSTÜRE</td> <td>90 / 210cm</td> <td>PH</td> <td>Parapethöhe GH</td> <td>Geländerhöhe</td> </tr> <tr> <td>LOGGIA:</td> <td>-</td> <td>INNENTÜRE</td> <td>80 / 200cm</td> <td>AN</td> <td>Absturzhöhe BH</td> <td>Brüstungshöhe</td> </tr> <tr> <td>GESAMTFLÄCHE:</td> <td>41,90 m<sup>2</sup></td> <td>Fensterflügel Terrassenflügel</td> <td></td> <td>AR</td> <td>Absturzhöhe MÖK</td> <td>Mauerbelägerung</td> </tr> <tr> <td>BALKON:</td> <td>6,22 m<sup>2</sup></td> <td>in Dreh-Ausführung (D)</td> <td></td> <td>KS</td> <td>Küchenschrank RH</td> <td>Raumhöhe</td> </tr> <tr> <td>TERRASSE:</td> <td>-</td> <td>in Kipp-Ausführung (K)</td> <td></td> <td>WM</td> <td>Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GARTEN:</td> <td>-</td> <td>in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)</td> <td></td> <td>GS</td> <td>Geschirrspüler STUK</td> <td>Sturzunterkante</td> </tr> <tr> <td>KELLERABTEIL:</td> <td>-</td> <td>in Hebeschiebe-Ausführung (HS)</td> <td></td> <td>DU</td> <td>Dusche VK</td> <td>Vorderkante</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>INS.AP</td> <td>Installation aufputzmm/upv</td> <td colspan="3">Unterputzverteiler</td> </tr> </tbody> </table>							TÜREN		ALLGEMEINAKRÜZUNGEN					WOHNFLÄCHE:	41,90 m <sup>2</sup>	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe	LOGGIA:	-	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Absturzhöhe BH	Brüstungshöhe	GESAMTFLÄCHE:	41,90 m <sup>2</sup>	Fensterflügel Terrassenflügel		AR	Absturzhöhe MÖK	Mauerbelägerung	BALKON:	6,22 m <sup>2</sup>	in Dreh-Ausführung (D)		KS	Küchenschrank RH	Raumhöhe	TERRASSE:	-	in Kipp-Ausführung (K)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215		GARTEN:	-	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante	KELLERABTEIL:	-	in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK	Vorderkante			INS.AP	Installation aufputzmm/upv	Unterputzverteiler		
TÜREN		ALLGEMEINAKRÜZUNGEN																																																																			
WOHNFLÄCHE:	41,90 m <sup>2</sup>	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe																																																															
LOGGIA:	-	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Absturzhöhe BH	Brüstungshöhe																																																															
GESAMTFLÄCHE:	41,90 m <sup>2</sup>	Fensterflügel Terrassenflügel		AR	Absturzhöhe MÖK	Mauerbelägerung																																																															
BALKON:	6,22 m <sup>2</sup>	in Dreh-Ausführung (D)		KS	Küchenschrank RH	Raumhöhe																																																															
TERRASSE:	-	in Kipp-Ausführung (K)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215																																																																
GARTEN:	-	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante																																																															
KELLERABTEIL:	-	in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK	Vorderkante																																																															
		INS.AP	Installation aufputzmm/upv	Unterputzverteiler																																																																	
<p><b>Z-ZIMMER-WOHNUNG</b></p> <p>UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSCHLIESSLICH LT. JEWELLS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSTALTUNG UND VORBEHALTlich ANDERUNGEN   NATURMASS ERFORDERLICH</p>																																																																					

# 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 m<sup>2</sup> 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

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 41,90 m<sup>2</sup> großen Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon schafft einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Dank der sehr guten urbanen Lage und hervorragenden Erreichbarkeit sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar – ideal für Paare oder Singles, ebenso für Pendler oder als attraktives Anlageobjekt.

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