

## Neubau in Hietzing – Grundlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46810**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,72
Kaufpreis:	453.500,00 €
Betriebskosten:	104,17 €
Heizkosten:	37,53 €
USt.:	16,80 €

## Ihr Ansprechpartner



### Selina Harnuboglu

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

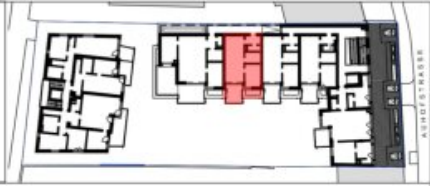
H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

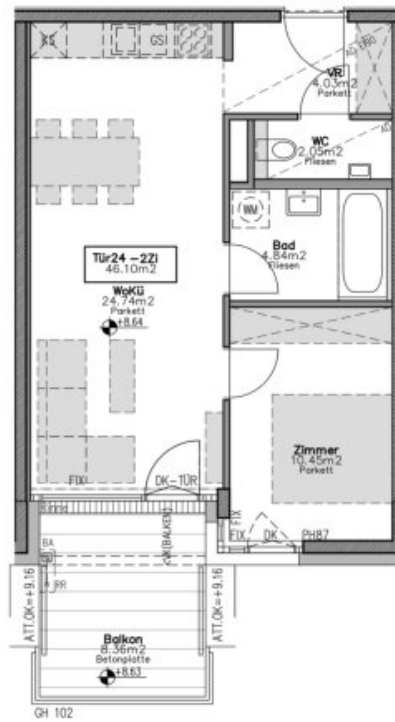




1130 WIEN



TÜR 1-24



2.STOCK STG1 TÜR24		0 1 2 3 4 5m		08.01.2024	
WOHNFLÄCHE:	46,23 m <sup>2</sup>	TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	46,23 m <sup>2</sup>	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellrische BH
BALKON:	8,36 m <sup>2</sup>	Fensterflügel Terrassentürflügel		AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	-	in Dreh-Ausführung (D)		KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	-	in Kipp-Ausführung (K)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215
KELLERABTEIL:	-	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK
		in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK
				INS.AP	Installation aufputzmm/uvp
					Unterputzverteiler
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWEILS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG   VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN   NATURMASSE ERFORDERLICH			

## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des 13. Bezirks wurde ein hochwertiger Neubau mit rund 40 modernen Eigentumswohnungen realisiert.

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Deckenheizung und -kühlung**, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt – effizient und komfortabel.

Die Kombination aus ruhiger Grünlage und schneller Erreichbarkeit macht dieses Projekt besonders attraktiv für Eigennutzer und Anleger.

### Wohnungen im Überblick

- **2 bis 4 Zimmer**
- ca. 45 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- moderne Wohnküchen
- Freiflächen je nach Einheit (Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten)

### Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenheizung & -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung

- Lift im Haus
- Fahrradabstellräume
- Tiefgarage (optional)

Die Wohnungen werden **für den Käufer provisionsfrei** angeboten und bieten somit einen zusätzlichen finanziellen Vorteil beim Erwerb.

Fotos (c) Irene Schanda

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

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 46,23 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und rundet das stilvolle Wohnerlebnis perfekt ab. Dank der urbanen Erreichbarkeit eignet sich die Wohnung 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

Straßenbahn <750m

U-Bahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap