

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



Terrasse/Garten

Objektnummer: 1609/46808

**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:	54,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	24,07 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	519.500,00 €
Betriebskosten:	124,21 €
Heizkosten:	44,74 €
USt.:	20,02 €

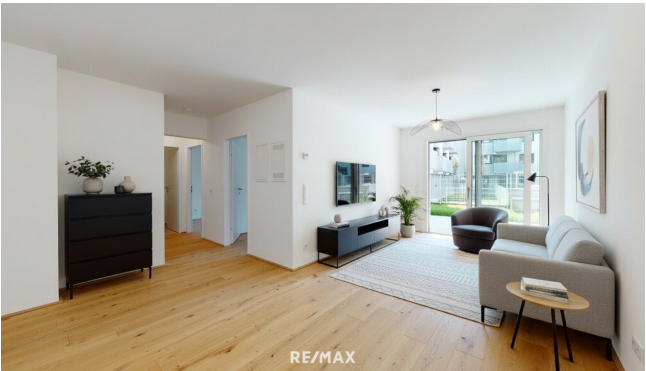
Ihr Ansprechpartner



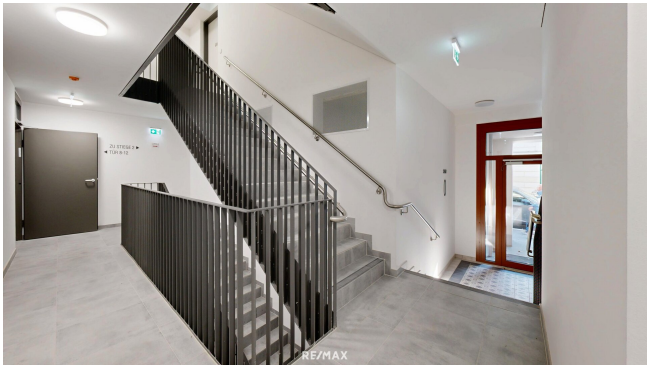
Karin Prosenik-Resch

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

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









1130 WIEN



TÜR 2-02



ERDGESCHOSS|STG2|TÜR02



08.01.2024

WOHNFLÄCHE: 54,45 m²		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	54,45 m²	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellrinne BH
BALKON:	-	Fensterflügel Terrassentürflügel		AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	27,61 m²	in Dreh-Ausführung (D)		KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	24,07 m²	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
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGS-GEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSCHAULICHUNG VORBEHALTLICH 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 begehrt: 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-Wohnung mit Terrasse und großzügigem Garten

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 54,45 m² besticht durch eine offene Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Dank der urbanen Erreichbarkeit eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder Singles – ebenso für Pendler oder als attraktives Anlageobjekt. Genießen Sie zusätzlich eine Terrasse und einen eigenen Garten – Ihr 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