

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



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46807**

**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:	59,83 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	16,28 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	574.300,00 €
Betriebskosten:	136,23 €
Heizkosten:	49,07 €
USt.:	21,96 €

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

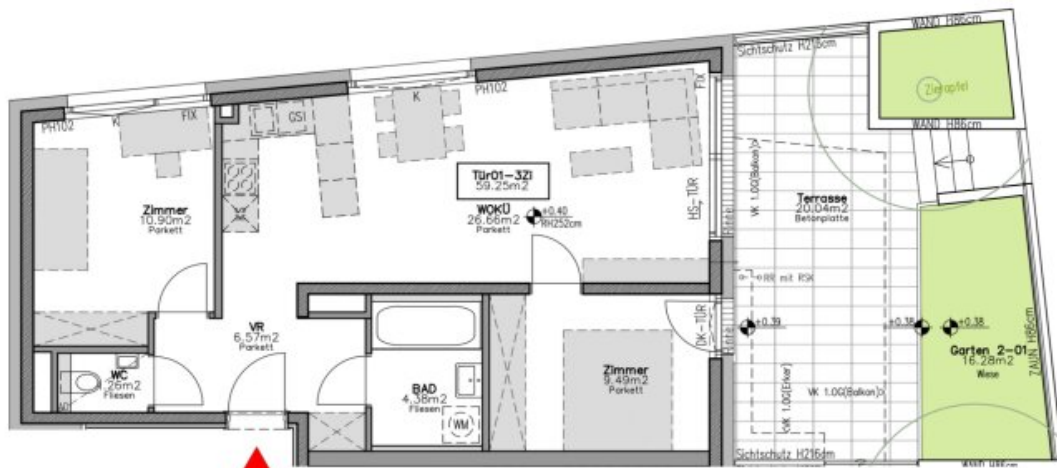
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 502 41 77





# 1130 WIEN



TÜR 2-01

ERDG.   STG2   TÜR01		0 1 2 3 4 5m		08.01.2024	
<b>WOHNFLÄCHE:</b> 59,38 m <sup>2</sup> <b>LOGGIA:</b> - <b>GESAMTFLÄCHE:</b> 59,38 m <sup>2</sup> <b>BALKON:</b> - <b>TERRASSE:</b> 20,04 m <sup>2</sup> <b>GARTEN:</b> 16,28 m <sup>2</sup> <b>KELLERABTEIL:</b> -	<b>TÜREN</b> WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm INNENTÜRE 80 / 200cm Fensterflügel Terrassentürflügel in Dreh-Ausführung (D) in Kipp-Ausführung (K) in Dreh-Kipp-Ausführung (DK) in Hebeschiebe-Ausführung (HS)	<b>ALLGEMEINABKÜRZUNGEN</b> PH Parapethöhe GH AN Abstellrische BH AR Abstellraum MOK KS Kühlschrank RH WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215 GS Geschirrspüler STUK DU Dusche VK INS.AP Installation aufputzmm/uvp	Geländerhöhe Brüstungshöhe Mauerankerhöhe Raumhöhe Sturzunterkante Vorderkante Unterputzverteiler		
<b>2-ZIMMER-WOHNUNG</b>		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

### **Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung**

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 59,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt mit einer Wohnküche und Gartenblick sowie einer flexiblen Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören eine Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup> und Gartenanteil mit ca. 16 m<sup>2</sup>.

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