

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46805**

**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,Hietzing
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	846.400,00 €
Betriebskosten:	202,34 €
Heizkosten:	72,90 €
USt.:	32,63 €

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

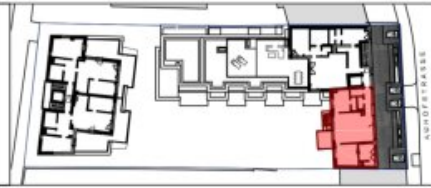
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 502 41 77

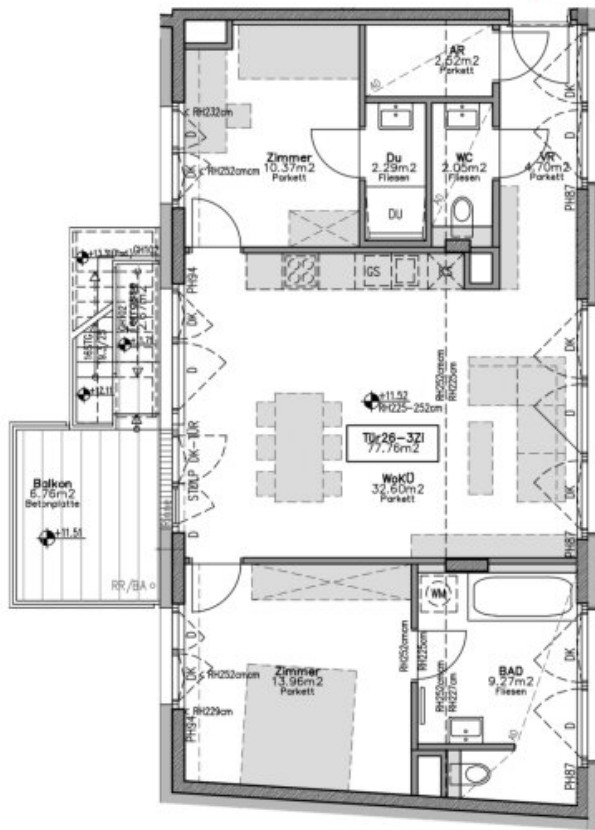




1130 WIEN



TÜR 1-26



DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

DACHGESCHOSS|STG1|TÜR26 24.04.2022

WOHNFLÄCHE:	77,76 m <sup>2</sup>	TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	77,76 m <sup>2</sup>	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellhöhe BH
BALKON:	6,76 m <sup>2</sup>	Fensterflügel Terrassenflügel		AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	52,75 m <sup>2</sup>	In Dreh-Ausführung (D)		KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	-	In Kipp-Ausführung (K)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke mit RH 215
KELLERABTEIL:	-	In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS	Geschirrspüler STUK
		In Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU	Dusche VK
				INS.AP	Installation aufputz mmm/tpv
					Unterputzverteiler

3-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELS 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

### **3-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon und Dachterrasse**

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 77,76 m<sup>2</sup> besticht durch eine offene Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Beide Schlafzimmer verfügen über ein eigenes Bad bzw. eine Dusche – ideal für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Der perfekte Mix aus moderner Architektur, nachhaltiger Energieversorgung und bester urbaner Anbindung macht sie ideal für Paare oder kleine Familien. Genießen Sie sonnige Stunden auf rund 53 m<sup>2</sup> Dachterrasse – 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  
Straßenbahn <750m  
U-Bahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap