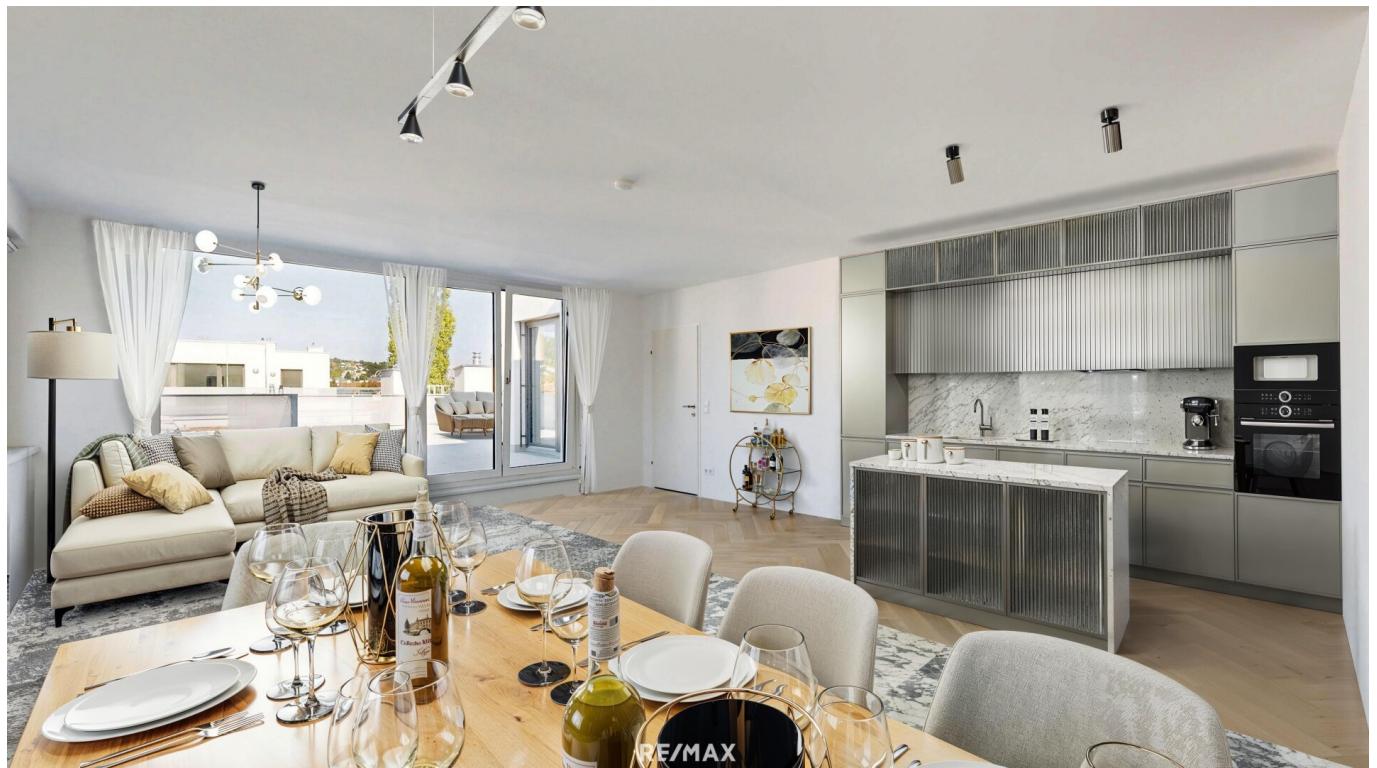


OPEN HOUSE - PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG | MODERNE DECKENKÜHLUNG | GARAGE



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
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	848.500,00 €
Betriebskosten:	202,34 €
Heizkosten:	72,90 €
USt.:	32,63 €

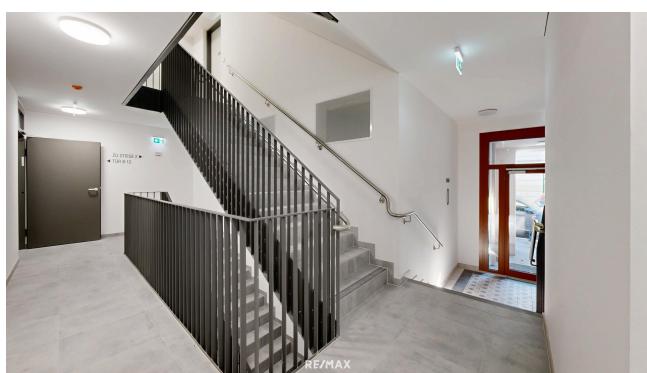
Ihr Ansprechpartner

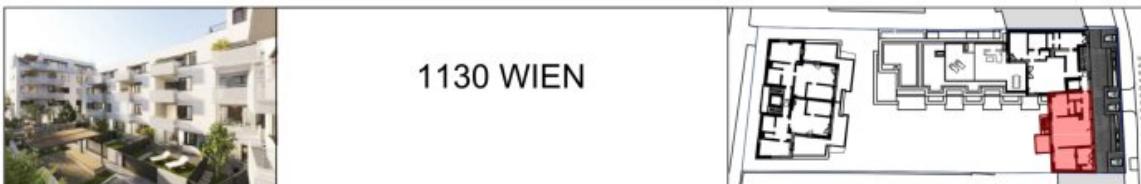


Karin Prosenik-Resch

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

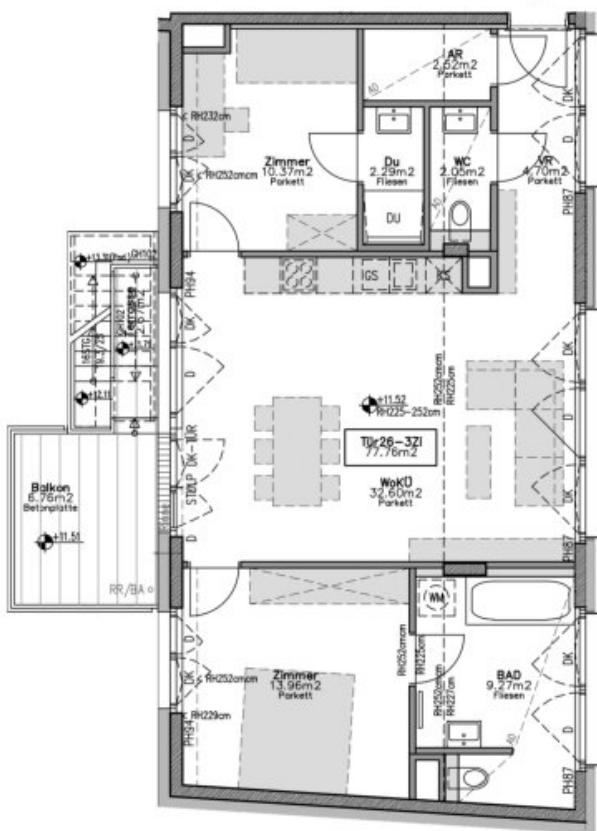
T +43 1 997 1000
H +43 699 151 151 01





1130 WIEN

TÜR 1-26



DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

DACHGESCHOSS STG1 TÜR26		24.04.2022
WOHNFLÄCHE:	77,76 m ²	TÜREN
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE INNENTÜRE
GESAMTFLÄCHE:	77,76 m ²	Fensterflügel Terrassen türenflügel
BALKON:	6,76 m ²	In Dreh-Ausführung (D) In Kipp-Ausführung (K)
TERRASSE:	52,75 m ²	In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)
GARTEN:	-	In Hebeschiebe-Ausführung (HS)
KELLERABTEIL:	-	
ALLGEMEINABKÜRZUNGEN		
PH	Panoramahöhe GH	Geländerhöhe
AN	Ablaufmaße BH	Brüstungshöhe
AR	Ablaufmaße MOK	Maueroberkante
KS	Küchenschrank RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine AD	abget. Decke min. RH 215
GS	Geschirrspüler STUK	Sitzunterkante
DU	Dusche VK	Vorderkante
INS.AP	Installation aufputz mmv/pvp	Unterputzventile
UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG ASSCHLIESSLICH LT. JEWELLENS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDEN DIENEN NUR DER VERANSCHAUUNG VORBEHALT LICH ÄNDERUNGEN NATURMÄSSE ERFORDEM		
3-ZIMMER-WOHNUNG		

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 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-DG-Wohnung mit Balkon und Dachterrasse

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 77,76 m² 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 m² 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
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap