

**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 <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:	848.500,00 €
Betriebskosten:	202,34 €
Heizkosten:	72,90 €
USt.:	32,63 €

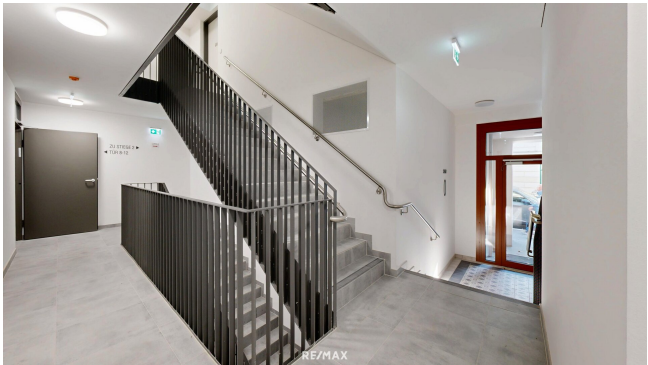
## Ihr Ansprechpartner



### Karin Prosenik-Resch

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

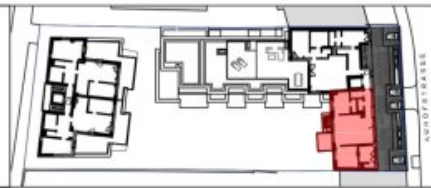
T +43 1 997 1000  
H +43 699 151 151 01



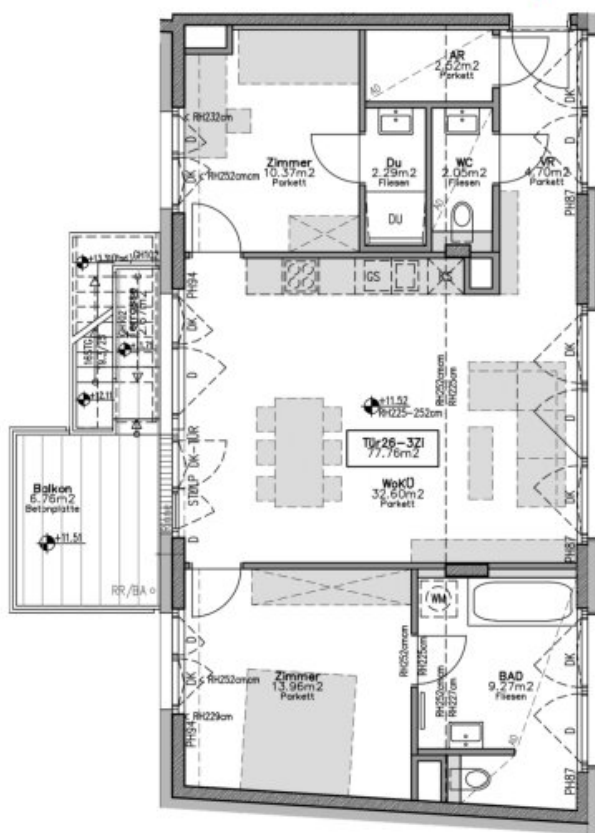




1130 WIEN



TÜR 1-26



DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

DACHGESCHOSS STG1 TÜR26		0 1 2 3 4 5m				24.04.2022	
WOHNFLÄCHE: 77,76 m²		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN			
LOGGIA: -		WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm		Parapethöhe GH Geländerhöhe			
GESAMTFLÄCHE: 77,76 m²		INNENTÜRE 80 / 200cm		Abstellhöhe BH Brüstungshöhe			
BALKON: 6,76 m²		Fensterflügel Terrassenflügel		Abstellraum MOK Mauerbalkante			
TERRASSE: 52,75 m²		in Dreh-Ausführung (D)		Kühlschrank RH Raumhöhe			
GARTEN: -		in Kipp-Ausführung (K)		Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215			
KELLERABTEIL: -		in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		Geschirrspüler STUK Sturzunterkante			
		in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		Dusche VK Vorderkante			
				INS AP Installation aufputz mmm/tpv Unterputzverteiler			
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE 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 m<sup>2</sup> 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 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  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap