

Neubau in Hietzing – Grundlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46801

**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:	46,23 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	453.500,00 €
Betriebskosten:	104,17 €
Heizkosten:	37,53 €
USt.:	16,80 €

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

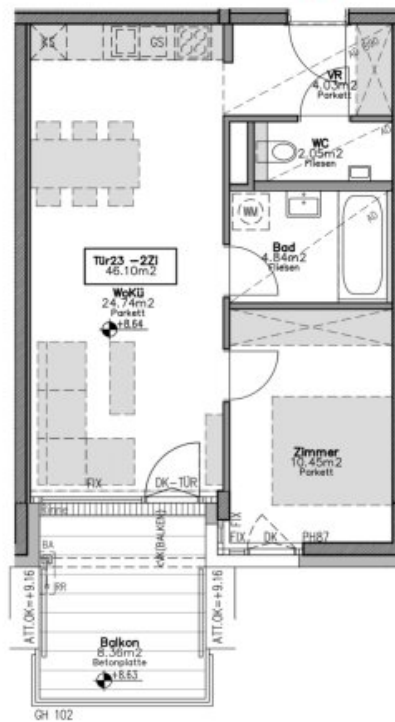




1130 WIEN



TÜR 1-23



2.STOCK|STG1|TÜR23



08.01.2024

WOHNFLÄCHE:	46,23 m ²
LOGGIA:	-
GESAMTFLÄCHE:	46,23 m ²
BALKON:	8,36 m ²
TERRASSE:	-
GARTEN:	-
KELLERABTEIL:	-

TÜREN	
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)	

ALLGEMEINABKÜRZUNGEN		
PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe
AN	Abstellrische BH	Brüstungshöhe
AR	Abstellraum MOK	Maueranker
KS	Kühlschrank RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine AD	abgeh. Decke min RH 215
GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante
DU	Dusche VK	Vorderkante
INS.AP	Installation aufputzmm/uvp	Unterputzverteiler

2-ZIMMER-WOHNUNG

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS 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 m² 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

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 46,23 m² Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und rundet das stilvolle Wohnerlebnis perfekt ab. Dank der urbanen Erreichbarkeit eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder Singles – ebenso für Pendler oder als attraktives Anlageobjekt.

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