

**OPEN HOUSE - PROVISIONSFREIER ERSTBEZUG |
MODERNE DECKENKÜHLUNG | GARAGE**



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/46799

**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:	66,86 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	698.800,00 €
Betriebskosten:	166,28 €
Heizkosten:	59,90 €
USt.:	26,82 €

Ihr Ansprechpartner

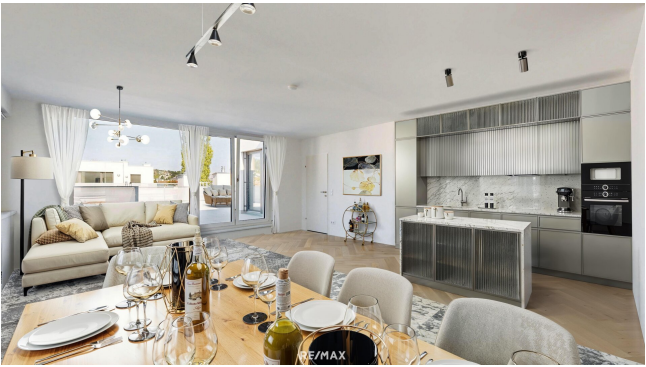


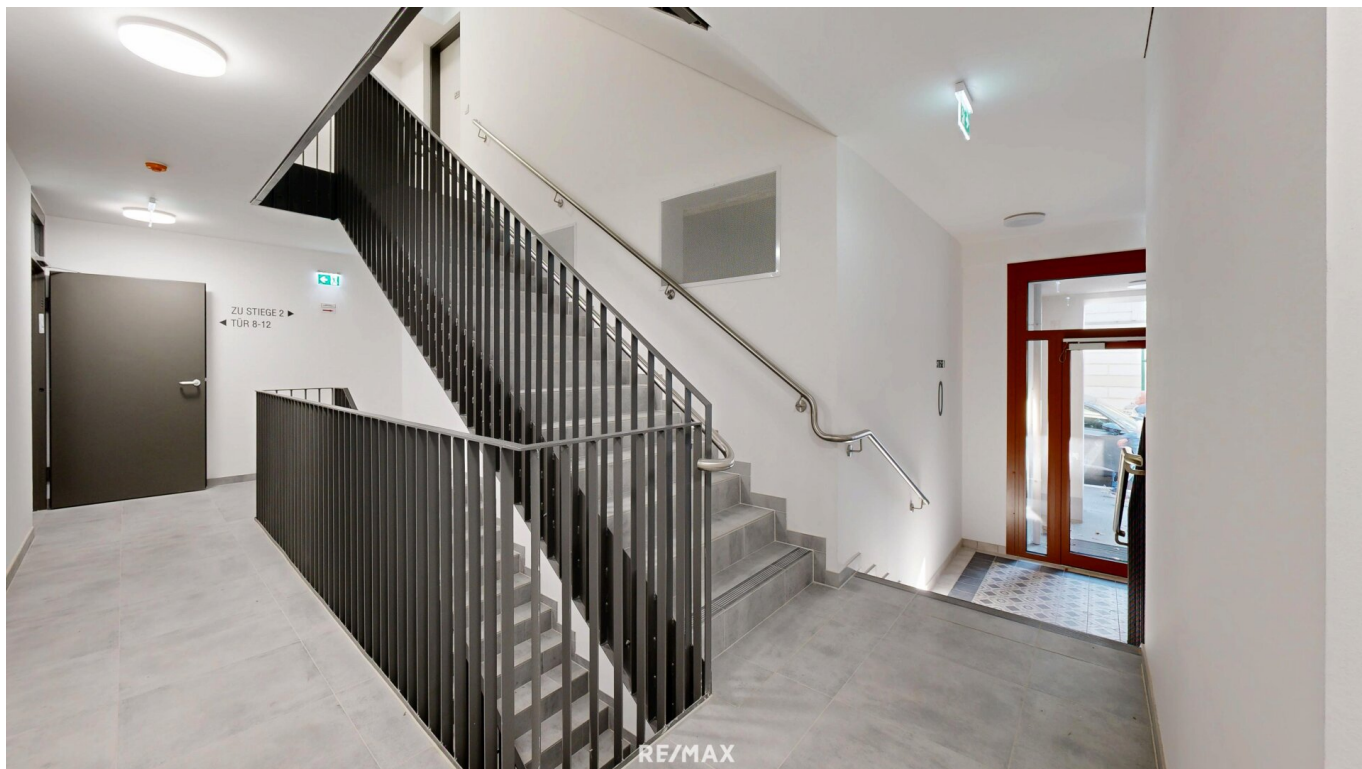
Karin Prosenik-Resch

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

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

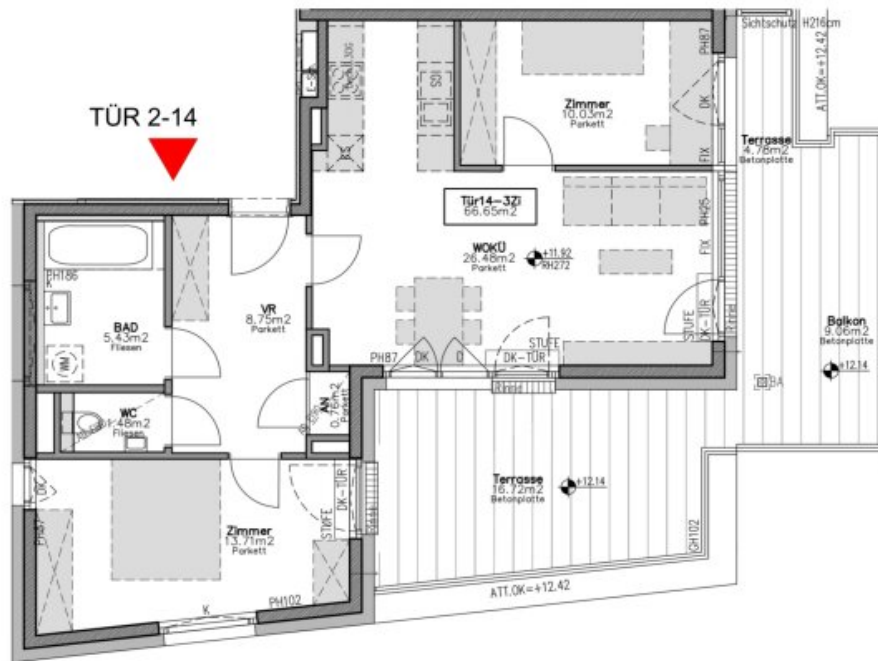








1130 WIEN



DACHGESCHOSS STG2 TÜR14		<div><div></div><div>012345m</div></div>		<div><div></div></div> 08.01.2024	
		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
WOHNFLÄCHE: 66,86 m²		WOHNUNGSEINGANGSTÜRE 90 / 210cm		PH Parapethöhe GH Geländehöhe	
LOGGIA: -		INNENTÜRE 80 / 200cm		AN Abstellrische BH Brüstungshöhe	
GESAMTFLÄCHE: 66,86 m²		Fensterflügel Terrassentürflügel		AR Abstellraum MOK Maueroberkante	
BALKON: 9,06 m²		in Dreh-Ausführung (D)		KS Kühlschrank RH Raumhöhe	
TERRASSE: 21,50 m²		in Kipp-Ausführung (K)		WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215	
GARTEN: -		in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante	
KELLERABTEIL: -		in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		DU Dusche VK Vorderkante	
				INS.AP Installation aufputzmm/uvp 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

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 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-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Dachterrasse

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 66,86 m² besticht durch eine offene, großzügige Wohnküche und eine flexible Raumaufteilung. Moderne Architektur, nachhaltige Energieversorgung und beste urbaner Anbindung machen sie ideal für Paare oder kleine Familien. Die große Terrasse ist aus allen Räumen zugänglich und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen – 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