

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

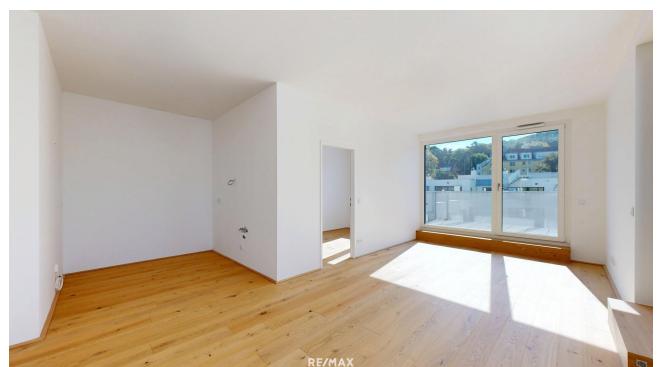
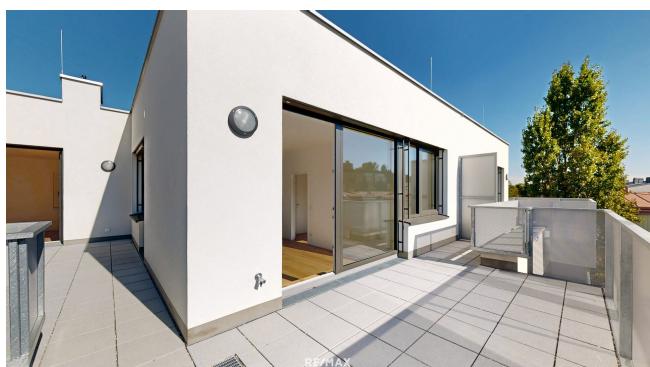
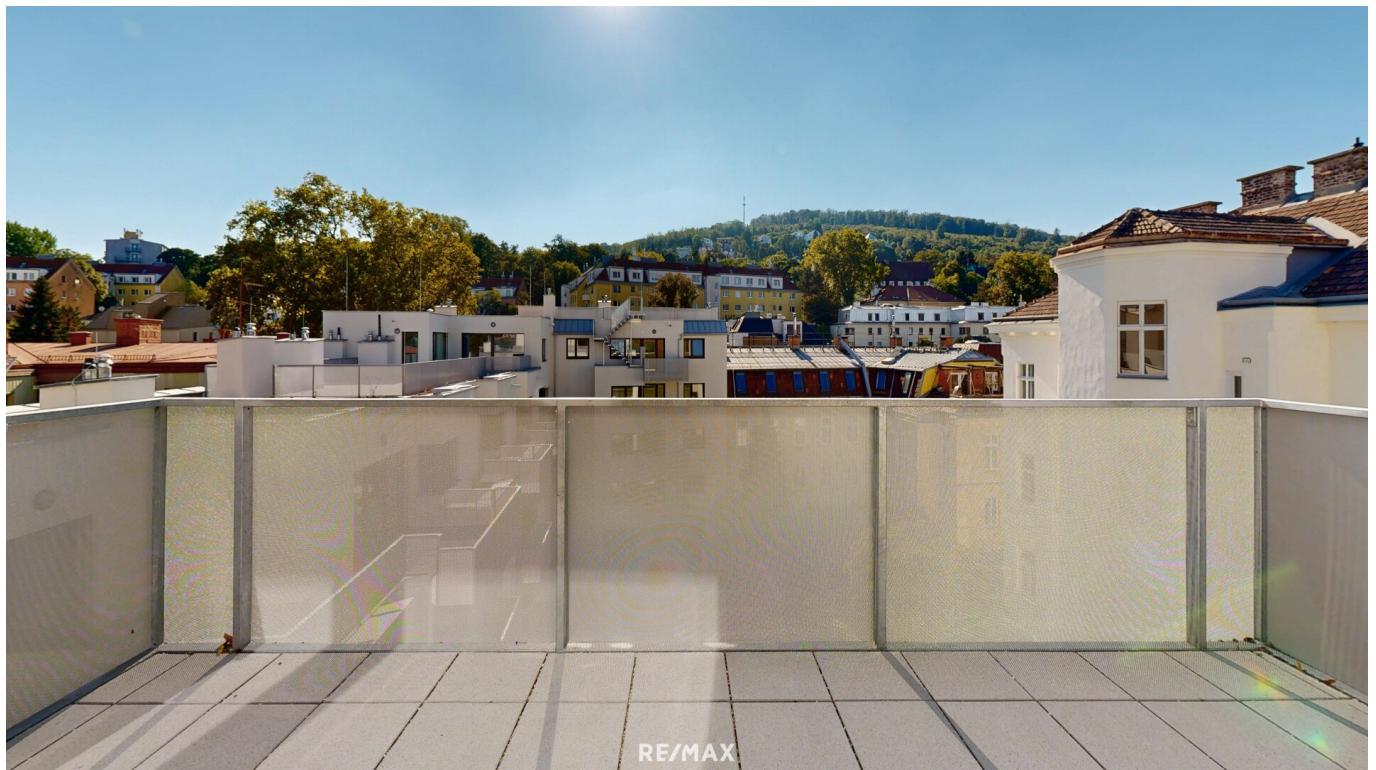
## Ihr Ansprechpartner

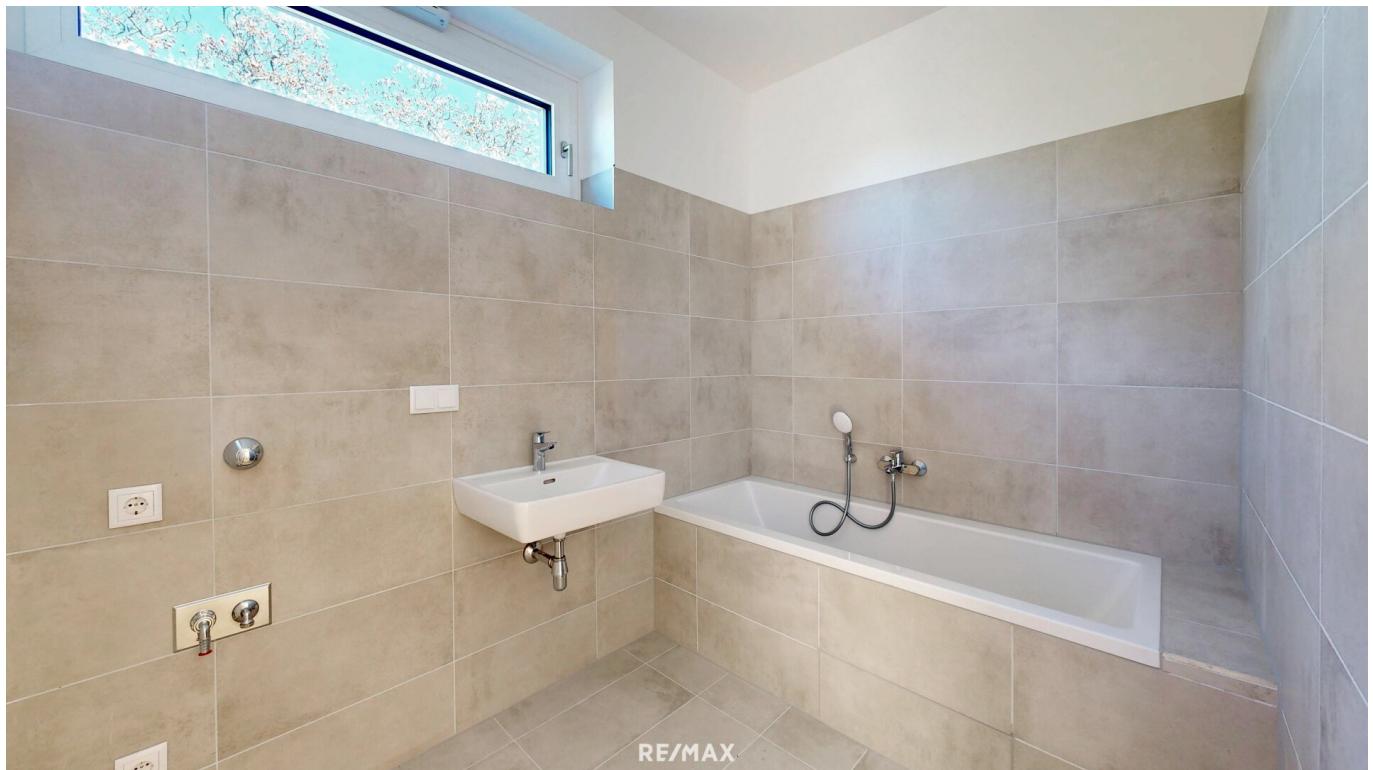


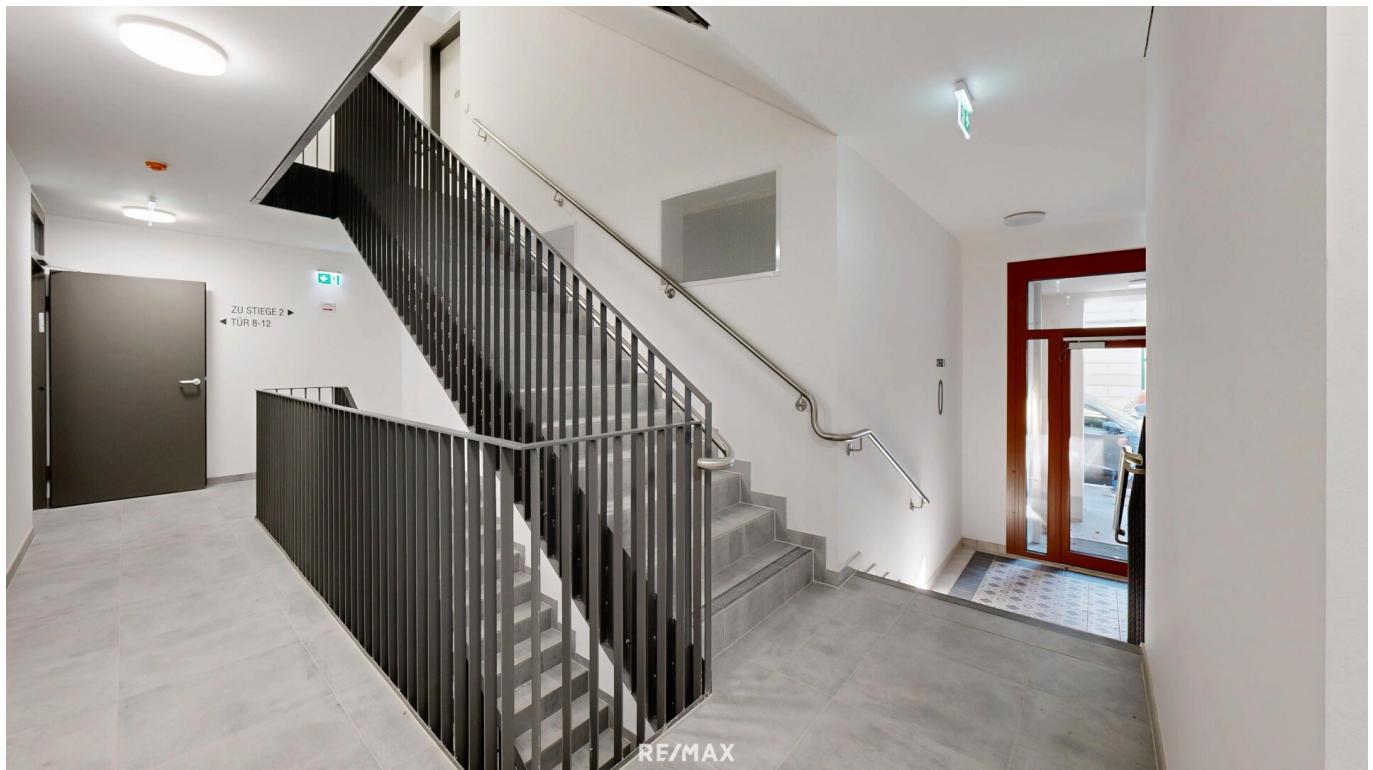
**Karin Prosenik-Resch**

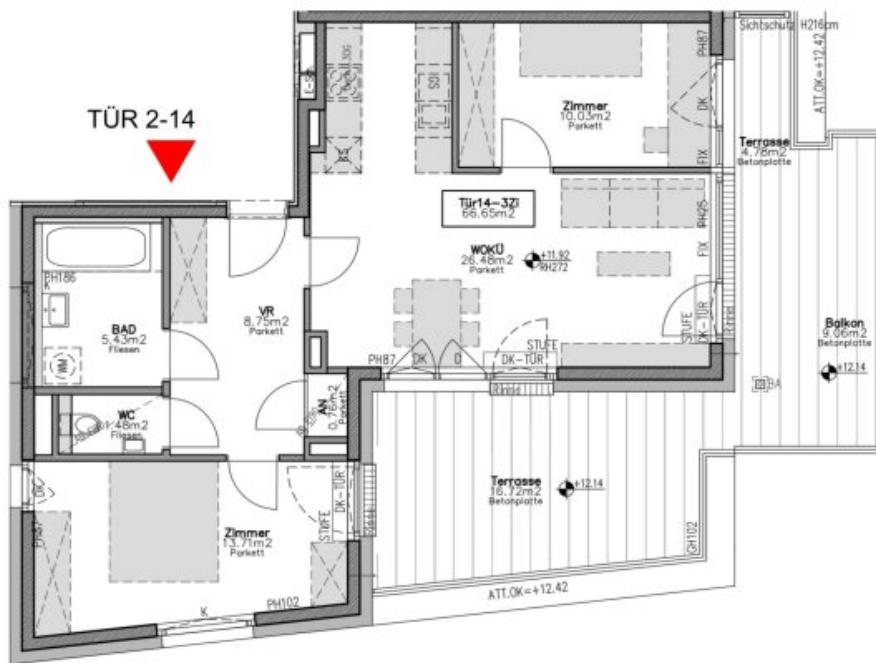
Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

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









DACHGESCHOSS STG2 TÜR14		0	1	2	3	4	5m	08.01.2024
WOHNFLÄCHE:	66,86 m <sup>2</sup>							
LOGGIA:	-							
GESAMTFLÄCHE:	66,86 m <sup>2</sup>							
BALKON:	9,06 m <sup>2</sup>							
TERRASSE:	21,50 m <sup>2</sup>							
GARTEN:	-							
KELLERABTEIL:	-							
3-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSSCHLIESLICH LT. JEWELLS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN NUR DER VERANSHAULICHUNG   VORBEHALT LICH ÄNDERUNGEN   NATURMASSE ERFORDELRICH						
		PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe				
		AN	Absatzfläche BH	Brüstungshöhe				
		AR	Abstellraum MOK	Mauersockelhöhe				
		KS	Küchenschrank RH	Raumhöhe				
		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min.RH 215					
		GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante				
		DU	Dusche VK	Vorderkante				
		INSAP	Installation aufputzmmvup	Unterputzverteiler				

# 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 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-Dachgeschoßwohnung mit großzügiger Dachterrasse**

Die großzügige 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 66,86 m<sup>2</sup> besticht durch eine offene, großzügige Wohnküche und eine flexible Raumauflistung. 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