

Neubau in Hietzing – Grünlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/46796

**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:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	460.900,00 €
Betriebskosten:	110,18 €
Heizkosten:	39,70 €
USt.:	17,77 €

Ihr Ansprechpartner



Selina Harnuboglu

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien

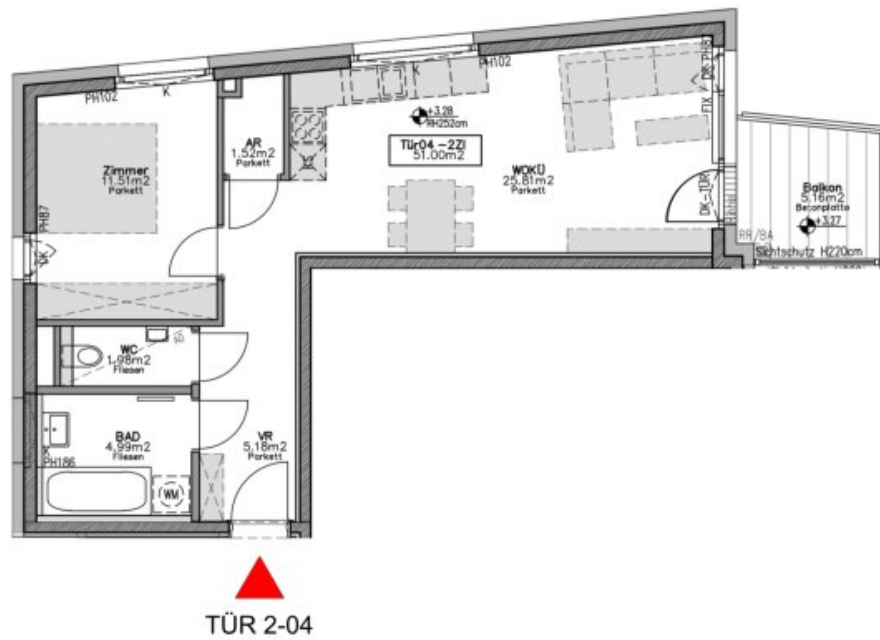
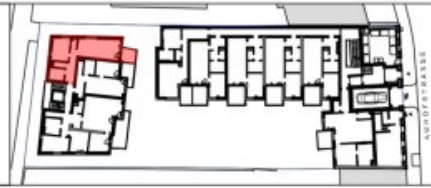
H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





1130 WIEN



TÜR 2-04

1.STOCK STG2 TÜR04		0 1 2 3 4 5m		24.04.2022		
WOHNFLÄCHE:	51,00 m ²	TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN		
LOGGIA:	-	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH	
GESAMTFLÄCHE:	51,00 m ²	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellnische BH	
BALKON:	5,16 m ²	Fensterflügel Terrassenflügel In Dreh-Ausführung (D) In Kipp-Ausführung (K) In Dreh-Kipp-Ausführung (DK) In Hebeschiebe-Ausführung (HS)		AR	Abstellraum MOK	Geländerhöhe
TERRASSE:	-			KS	Kühlschrank RH	Brüstungshöhe
GARTEN:	-			WM	Waschmaschine AD	Maueroberkante
KELLERABTEIL:	-			GS	Geschirrspüler STUK	Raumhöhe
				DU	Dusche VK	abgeh. Decke mit RH 215
				INS.AP	Installation aufputz mmm/tpv	Sturzunterkante
						Vorderkante
						Unterputzverteiler
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWEILS 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 51,00 m² Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Der Balkon schafft einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien. Dank der sehr guten urbanen Lage und hervorragenden Erreichbarkeit sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar – 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