

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46664**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,91 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	478.900,00 €
Betriebskosten:	112,19 €
Heizkosten:	40,42 €
USt.:	18,09 €

## Ihr Ansprechpartner

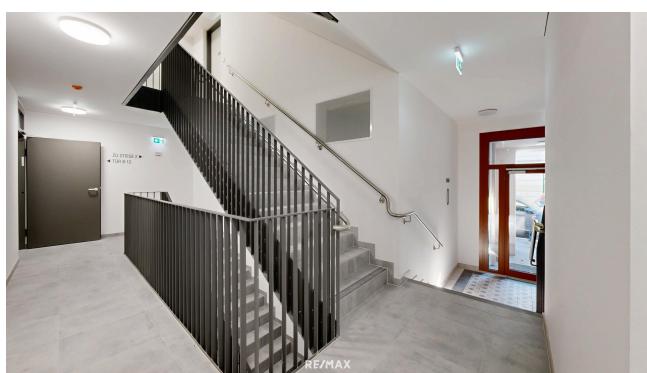


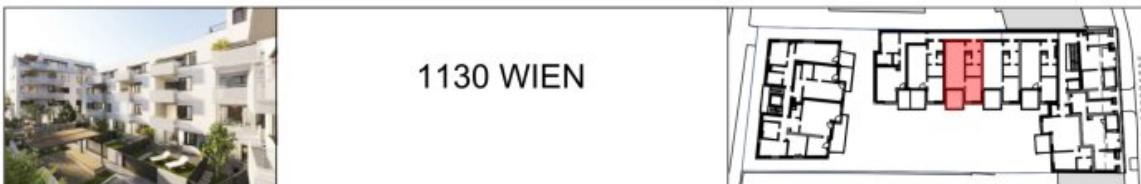
**Karin Prosenik-Resch**

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

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

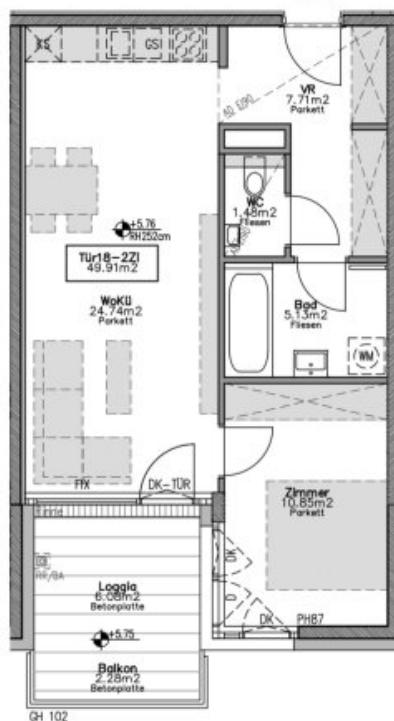
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





1130 WIEN

TÜR 1-18



1.STOCK STG1 TÜR18		24.04.2022
TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN
WOHNFLÄCHE:	49,91 m <sup>2</sup>	WOHNLUNGSEINGANGSTÜRE PH Parapethöhe GH Geländerhöhe
LOGGIA:	6,08 m <sup>2</sup>	INNERNTÜRE AN Abstellhöhe BH Brüstungshöhe
GESAMTFLÄCHE:	55,99 m <sup>2</sup>	Fensterflügel AR Abstellsram MOK Maueroberkante
BALKON:	2,28 m <sup>2</sup>	In Dreh-Ausführung (D) KS Küchenschrank RH Raumhöhe
TERRASSE:	-	In Kipp-Ausführung (K) WM Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215
GARTEN:	-	In Dreh-Kipp-Ausführung (DK) GS Geschirrspüler STUK Sturzunterkante
KELLERABTEIL:	-	In Hebelschiebe-Ausführung (HS) DU Dusche VK Vorderkante
		INS/AP Installation aufputz mmw/up Unterputzverteller
2-ZIMMER-WOHNUNG		UNVERBINDLICHE PLANKOPIE   AUSSTATTUNG AUSCHLIESSLICH LT JEWELS AKTUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDEN DIENEN NUR DER VERANSHAUUNG   VORBEHALT LICH ÄNDERUNGEN NATURMASS ERFORDE

# 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

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet 55,99 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offener Wohnküche, Schlafzimmer und Bad. Loggia und Balkon schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien und sind von Wohn- und Schlafzimmer zugänglich. Dank der sehr guten urbanen Erreichbarkeit sind Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel rasch erreichbar. Ebenso ideal für Pendler oder als 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

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap