

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46659**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Auhofstraße          |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien            |
| Baujahr:                      | 2025                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 52,88 m²             |
| Nutzfläche:                   | 57,08 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72               |
| Kaufpreis:                    | 497.700,00 €         |
| Betriebskosten:               | 116,19 €             |
| Heizkosten:                   | 41,86 €              |
| USt.:                         | 18,74 €              |

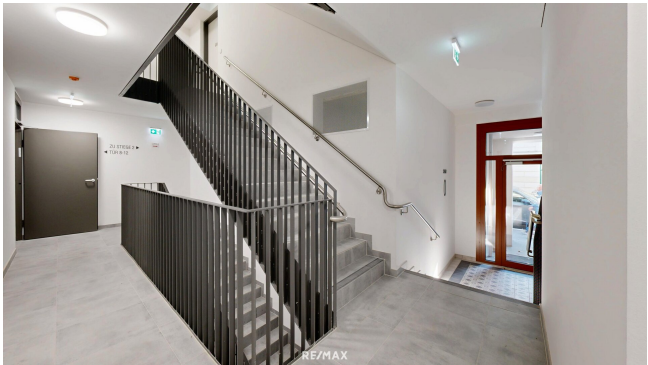
## Ihr Ansprechpartner



### 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



ERDGESCHOSS|STG1|TÜR12



08.01.2024

|               |          |
|---------------|----------|
| WOHNFLÄCHE:   | 52.88 m² |
| LOGGIA:       | 4.20 m²  |
| GESAMTFLÄCHE: | 57.08 m² |
| BALKON:       | 1.58 m²  |
| 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             |
| AN                   | Abstellhöhe BH             |
| AR                   | Abstellraum MOK            |
| KS                   | Kühlschrank RH             |
| WM                   | Waschmaschine AD           |
| GS                   | Geschirrspüler STUK        |
| DU                   | Dusche VK                  |
| INS.AP               | Installation aufputzmm/uvp |
|                      | Geländerhöhe               |
|                      | Brüstungshöhe              |
|                      | Maueroberkante             |
|                      | Raumhöhe                   |
|                      | abgeh. Decke min RH 215    |
|                      | Sturzunterkante            |
|                      | Vorderkante                |
|                      | Unterputzverteiler         |

2-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 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**

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 57,08 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine offene Wohnküche sowie ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Der ca. 6 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Entspannen ein und rundet das stilvolle Wohnerlebnis perfekt ab. Ideal für Paare oder Singles, die modernen Komfort und urbane Erreichbarkeit schätzen.

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