

## Neubau in Hietzing – Grundlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46657**

**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,Hietzing               |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 49,91 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 55,99 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 467.800,00 €                     |
| 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

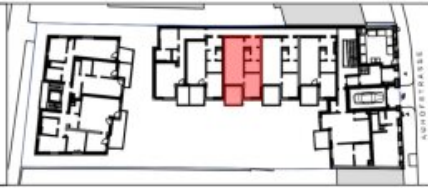
H +43 664 502 41 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

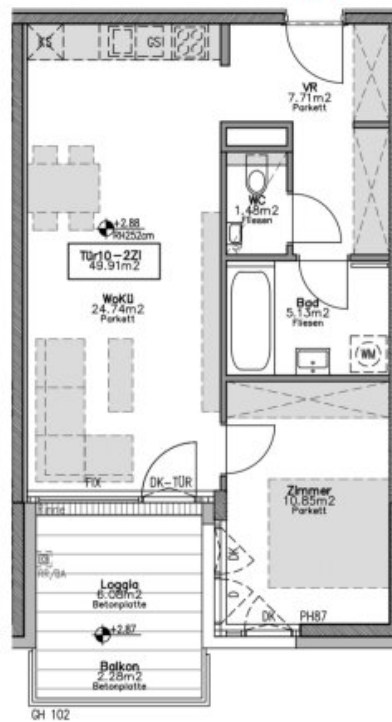




1130 WIEN



TÜR 1-10



ERDGESCHOSS|STG1|TÜR10



24.04.2022

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE:   | 49,91 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA:       | 6,08 m <sup>2</sup>  |
| GESAMTFLÄCHE: | 55,99 m <sup>2</sup> |
| BALKON:       | 2,28 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE:     | -                    |
| GARTEN:       | -                    |
| KELLERABTEIL: | -                    |

| TÜREN                          |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| WOHNUNGSEINGANGSTÜRE           | 90 / 210cm                    |
| INNENTÜRE                      | 80 / 200cm                    |
|                                | Fensterflügel Terrassenflügel |
| In Dreh-Ausführung (D)         |                               |
| In Kipp-Ausführung (K)         |                               |
| In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)   |                               |
| In Hebeschiebe-Ausführung (HS) |                               |

| ALLGEMEINABKÜRZUNGEN |                      |                         |
|----------------------|----------------------|-------------------------|
| PH                   | Parapethöhe GH       | Geländerhöhe            |
| AN                   | Abstellnische BH     | Brüstungshöhe           |
| AR                   | Abstellraum MOK      | Maueroberkante          |
| KS                   | Kühlschrank RH       | Raumhöhe                |
| WM                   | Waschmaschine AD     | abgeh. Decke mit RH 215 |
| GS                   | Geschirrspüler STUK  | Sturzunterkante         |
| DU                   | Dusche VR            | Vorderkante             |
| INS.AP               | Installation aufputz | mm/tpv                  |
|                      |                      | 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 m<sup>2</sup> 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 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  
Straßenbahn <750m  
U-Bahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap