

Neubau in Hietzing – Grundlage & perfekte U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46653

**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:	75,79 m ²
Nutzfläche:	79,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	44,27 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	737.500,00 €
Betriebskosten:	176,29 €
Heizkosten:	63,51 €
USt.:	28,43 €

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

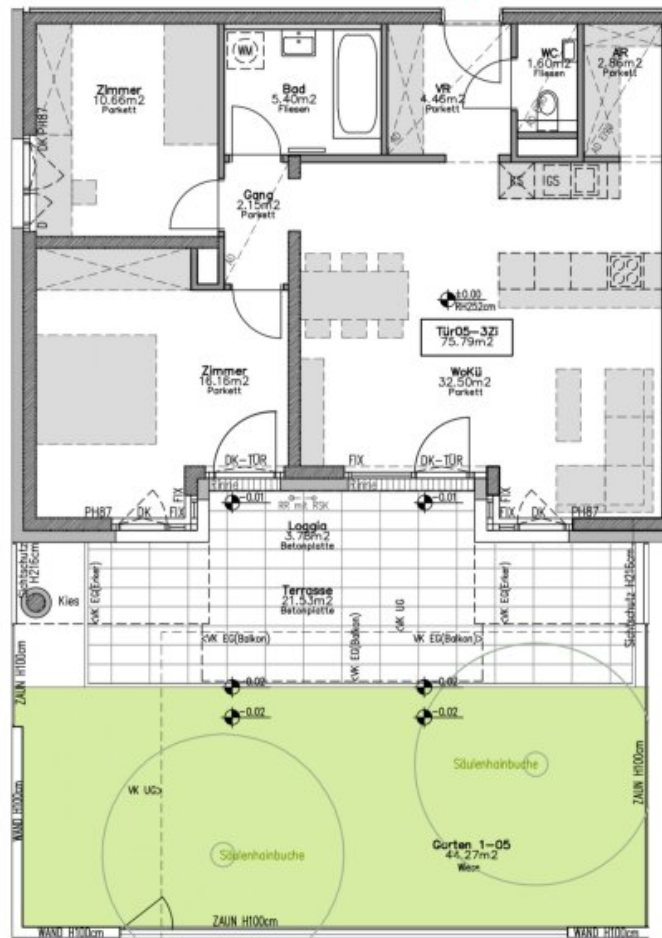




1130 WIEN



TÜR 1-05



GARTENGESCHOSS|STG1|TÜR05 0 1 2 3 4 5m 17.01.2021

WOHNFLÄCHE: 75,79 m ²		TÜREN		ALLGEMEINABKÜRZUNGEN	
LOGGIA:	3,78 m ²	WOHNUNGSEINGANGSTÜRE	90 / 210cm	PH	Parapethöhe GH
GESAMTFLÄCHE:	79,57 m ²	INNENTÜRE	80 / 200cm	AN	Abstellnische BH
BALKON:	-	in Dreh-Ausführung (D)		AR	Abstellraum MOK
TERRASSE:	21,53 m ²	in Kipp-Ausführung (K)		KS	Kühlschrank RH
GARTEN:	44,27 m ²	in Dreh-Kipp-Ausführung (DK)		WM	Waschmaschine AD abgeh. Decke min RH 215
KELLERABTEIL:	-	in Hebeschiebe-Ausführung (HS)		GS	Geschirrspüler STUK
				DU	Dusche VK
				INS.AP	Installation aufputz mmm/tpv
					Geländerhöhe
					Brüstungshöhe
					Maueroberkante
					Raumhöhe
					abgeh. Decke min RH 215
					Sturzunterkante
					Vorderkante
					Unterputzverteiler

3-ZIMMER-WOHNUMG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELS 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

Großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung - Ideal für Familien

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 79,57 m² Wohnfläche überzeugt mit einer geräumigen Wohnküche und Gartenblick sowie einer flexiblen Raumaufteilung.

Zur Wohnung gehören eine Loggia/Terrasse mit ca. 25 m² und Gartenanteil mit ca. 45 m².

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