| WÄRMEPUMPE | KLIMATISIERT | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG |



KI bearbeitet

Objektnummer: 1152397

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,21 m²
Nutzfläche:	119,49 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	2.648,00 €
Kaltmiete (netto)	2.112,68 €
Kaltmiete	2.407,27 €
Betriebskosten:	241,98 €
USt.:	240,73 €

Provisionsangabe:

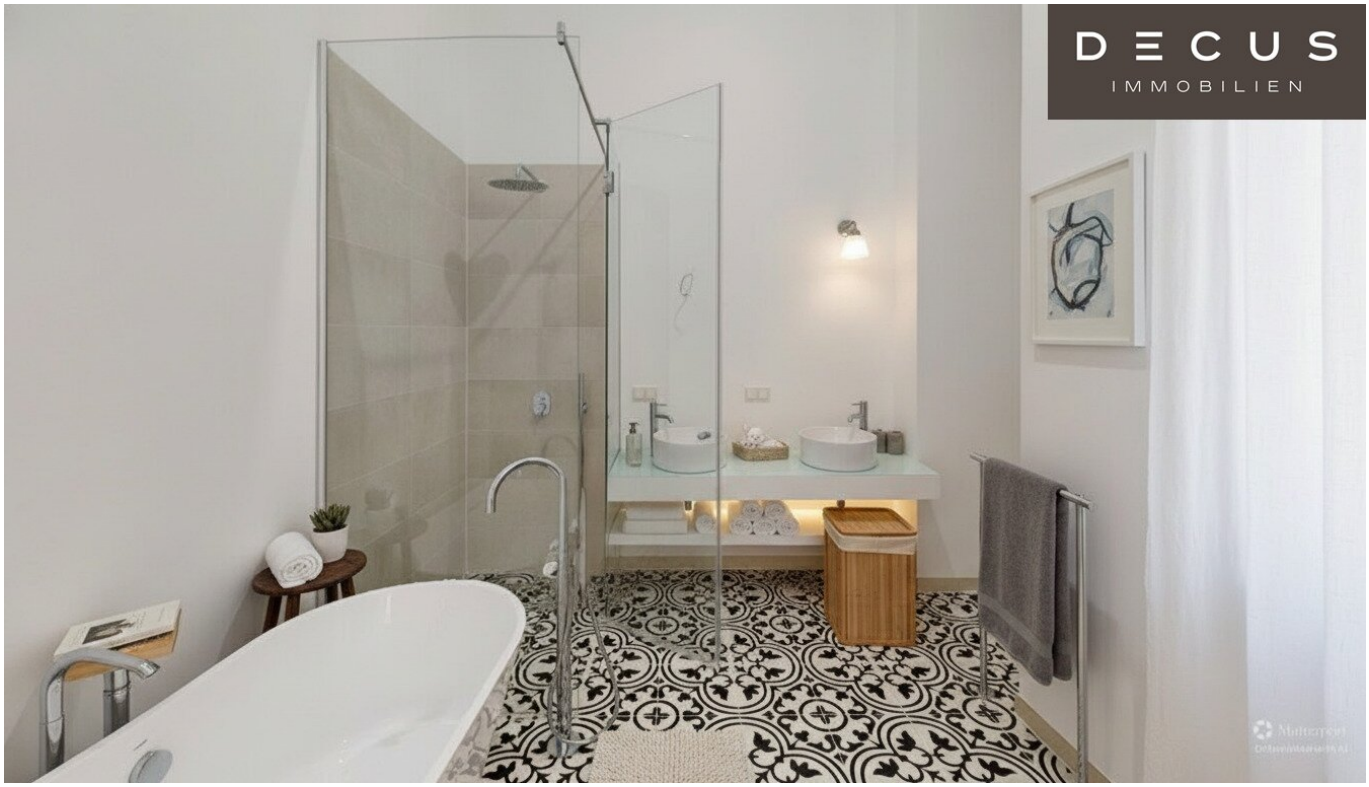
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

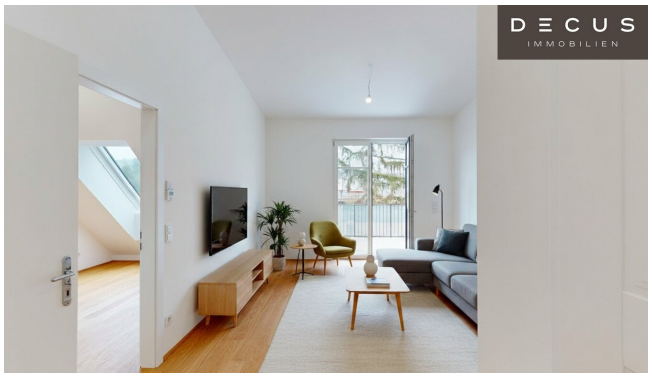
Ihr Ansprechpartner

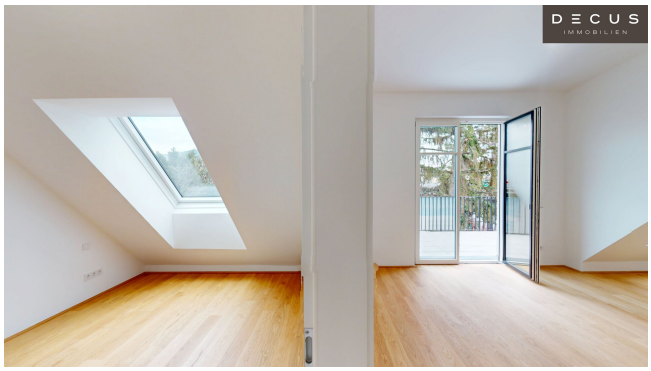


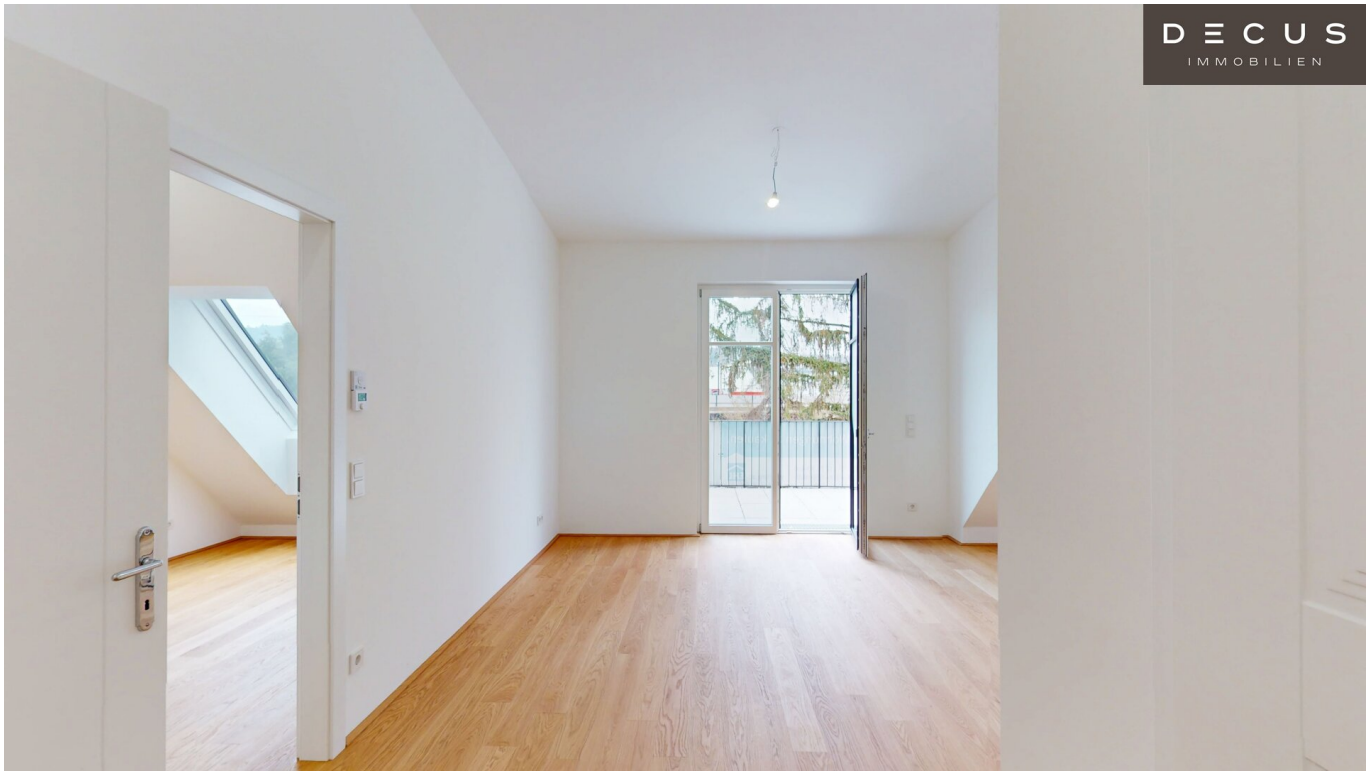
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH



















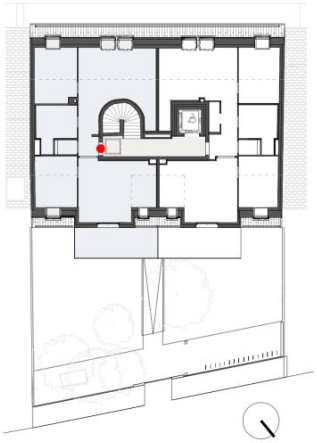

DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI


DECUS
IMMOBILIEN

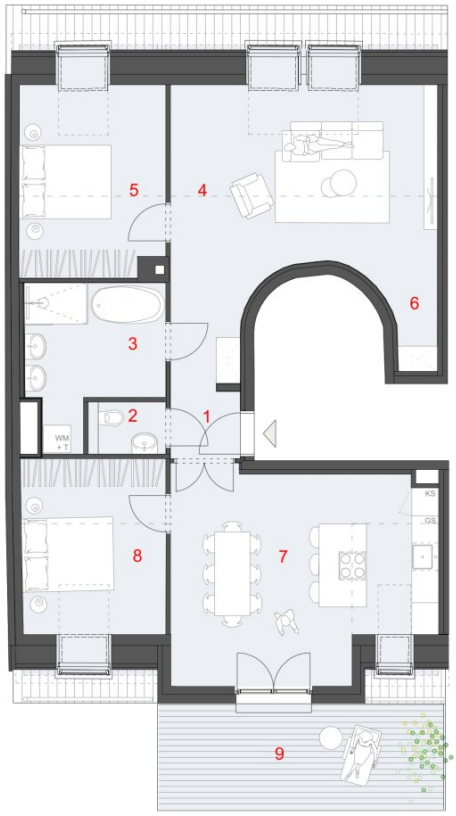

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Matterport
Defurnished with AI


DECUS
IMMOBILIEN







DECUS
IMMOBILIEN

TOP 6 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	5.07	m²
2	WC	ca.	1.67	m²
3	Bad	ca.	8.81	m²
4	Wohnzimmer	ca.	29.64	m²
5	Zimmer 1	ca.	16.00	m²
6	Abstellraum	ca.	2.48	m²
7	Wohnküche	ca.	26.73	m²
8	Zimmer 2	ca.	14.81	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			105.21	m²
9	Balkon	ca.	14.28	m²
Raumhöhe		bis ca.	3.60	m

0 1 2 3 4 5

M 1:100 @A4

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

In einem eleganten **Altbau** in der Auhofstraße im 13. Bezirk entsteht nach umfassender **Kernsanierung** eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung im **Erstbezug**, die modernen Wohnkomfort mit historischem Charakter vereint.

Auf **ca. 105,21 m²** bietet die Wohnung großzügige Raumhöhen, hochwertige Materialien und eine sorgfältig geplante Ausstattung. Die Installation einer **Wärmepumpe** in Kombination mit **Fußbodenheizung** sorgt für energieeffizientes und komfortables Wohnen auf neuestem technischen Stand.

Das edle **Fischgrätparkett** unterstreicht den klassischen Altbaucharme, während die zeitgemäßen Sanitärelemente und stilvollen Oberflächen ein gehobenes, modernes Wohnambiente schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon mit ca. 14,28 m²**, der den Wohnraum erweitert und einen idealen Rückzugsort im Freien bietet.

Zusätzlichen Nutzen bietet ein **praktischer Abstellraum**, der für Ordnung und ausreichend Stauraum sorgt.

Die Betriebskosten inkl. Lift-BK sind mit 2,80 €/m²/Monat Netto kalkuliert.

Raumprogramm

- **Wohnzimmer** – weitläufiger, repräsentativer Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- **Separate Wohnküche** – eigener, heller Küchen- und Essbereich, ideal für kulinarische Gestaltung
- **Schlafzimmer 1** – ruhiger Hauptschlafbereich

- **Schlafzimmer 2** – vielseitig nutzbar, z. B. als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer** – hochwertig ausgestattet mit **freistehender Badewanne**, **Dusche** und **Handwaschbecken**
- **Separates WC** – modern, stilvoll ausgeführt
- **Abstellraum** – ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte
- **Balkon (ca. 14,28 m²)** – großzügige Freifläche mit Platz für Sitzgelegenheit und Pflanzen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Auhofstraße** im **13. Bezirk (Hietzing)**, einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnahem Wohnen.

Die **U4-Station Hütteldorf** liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine rasche Anbindung an das Stadtzentrum. Zusätzlich sorgen der Bahnhof Hütteldorf mit regionalen und überregionalen Verbindungen sowie mehrere Buslinien für optimale Mobilität.

Im nahen Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Nahversorger. Gleichzeitig laden der **Wienerwald**, der **Tiergarten Schönbrunn** und weitläufige Grünanlagen zu Freizeit und Erholung ein.

Diese Lage überzeugt durch hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und ein ruhiges, grünes Wohnumfeld.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail

unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap