| ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | WÄRMEPUMPE | TOPSANIERT |

Objektnummer: 1152393

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

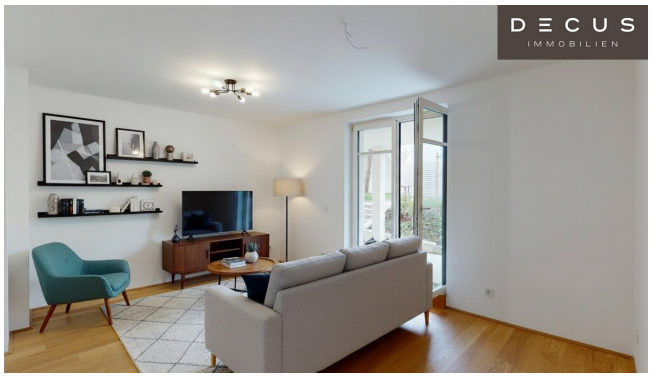
Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,55 m²
Nutzfläche:	126,98 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	67,73 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.401,79 €
Kaltmiete (netto)	1.141,20 €
Kaltmiete	1.274,35 €
Betriebskosten:	109,37 €
USt.:	127,44 €

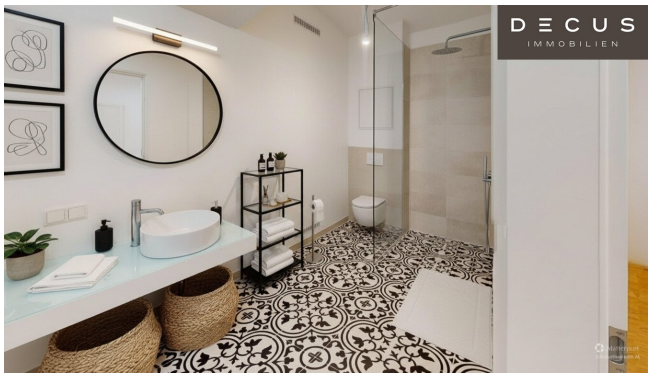
Provisionsangabe:

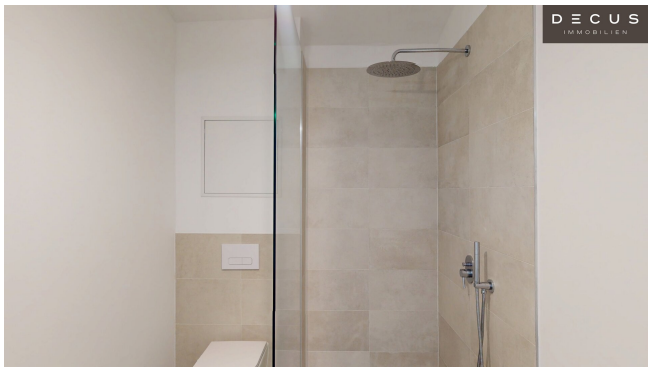
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

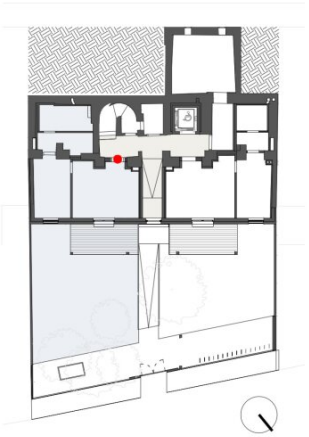
Ing. Nicolas Putzlager

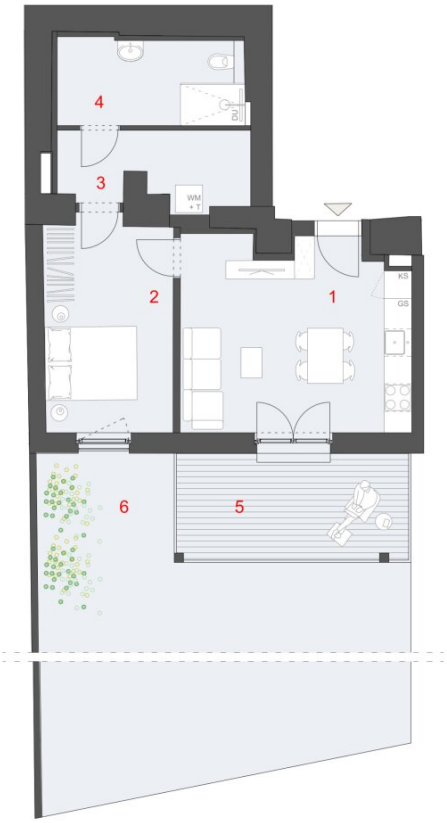






DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN

TOP 2 - UNTERGESCHOSS

1	Wohnküche	ca.	20.55	m²
2	Zimmer	ca.	12.98	m²
3	Abstellraum	ca.	6.50	m²
4	Bad / WC	ca.	7.52	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			47.55	m²
5	Terrasse	ca.	11.70	m²
6	Garten	ca.	67.73	m²
Raumhöhe		ca.	2.55	m

0 1 2 3 4 5

M 1:100 @A4

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Diese **moderne Souterrain-Wohnung** befindet sich in einem charmanten **Altbau** in der Auhofstraße im 13. Bezirk und präsentiert sich als **Erstbezug nach umfassender Kernsanierung**. Die Kombination aus historischem Flair und zeitgemäßer Technik schafft ein hochwertiges, komfortables Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von **ca. 47 m²**, die effizient geplant und mit hochwertigen Materialien ausgeführt wurde. Eine **Wärmepumpe** in Verbindung mit **Fußbodenheizung** sorgt für niedrige Betriebskosten und ein angenehm gleichmäßiges Raumklima. Sämtliche Leitungen, Installationen, Fenster und Oberflächen wurden im Zuge der Sanierung erneuert.

Besonders attraktiv sind die großzügigen Außenflächen: eine **Terrasse mit ca. 11,7 m²** sowie ein **eigener Garten mit rund 67 m²**, die den Wohnraum ins Grüne erweitern und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort.

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

Raumprogramm

- **Wohnküche** – heller, gut gestaltbarer Wohn- und Essbereich mit Ausgang zur Terrasse und Garten
- **Schlafzimmer** – ruhiger Privatbereich mit angenehmer Raumaufteilung
- **Badezimmer** – modern ausgestattet mit **Dusche**, **Handwaschbecken** und WC
- **Abstellraum** – ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte und zusätzliche Ablagemöglichkeiten
- **Terrasse (ca. 11,7 m²)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien

- **Garten (ca. 56 m²)** – private Grünfläche mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Auhofstraße** im **13. Bezirk (Hietzing)**, einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens. Die Lage punktet durch ihre hervorragende Balance aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Die **U4-Station Hütteldorf** ist in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Zusätzlich stehen Buslinien sowie der Bahnhof Hütteldorf mit regionalen und überregionalen Verbindungen zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Nahversorger sind leicht erreichbar. Gleichzeitig bieten der **Wienerwald**, der **Tiergarten Schönbrunn** und zahlreiche Grünanlagen in der Umgebung vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Eine ideale Lage für alle, die ruhiges, grünes Wohnen mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum verbinden möchten.

Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass es sich bei den gezeigten Bildern um Fotos einer ähnliche Wohnung im selben Projekt handeln kann.

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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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