

## Wo Wohnen zur Auszeit wird – 2 Zimmer mit Gartenidylle zur Miete



Terrasse

**Objektnummer: 1939/216528**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	41,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	105,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	50,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.260,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	999,15 €
<b>Kaltmiete</b>	1.145,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,30 €
<b>USt.:</b>	114,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



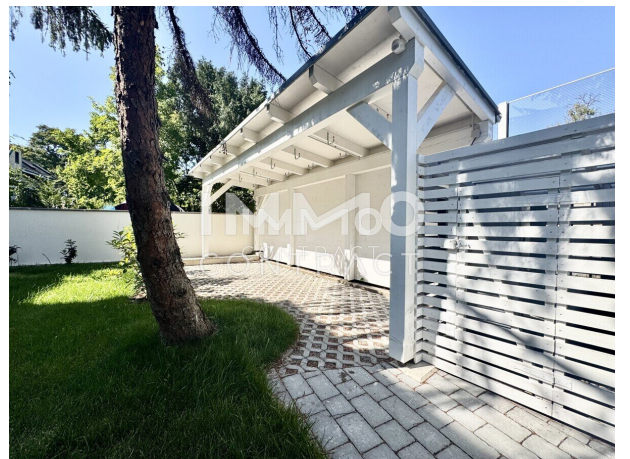
**Julian Pelzmann**

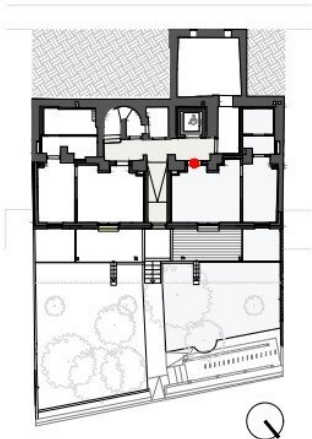












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

**TOP 1 - UNTERGESCHOSS**

1	Wohnküche	ca.	21.95 m <sup>2</sup>
2	Zimmer	ca.	12.26 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	ca.	3.00 m <sup>2</sup>
4	Bad / WC	ca.	4.59 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 41.80 m<sup>2</sup>

5	Terrasse	ca.	12.57 m <sup>2</sup>
6	Garten 1	ca.	50.73 m <sup>2</sup>
7	Garten 2	ca.	7.01 m <sup>2</sup>

Raumhöhe ca. 2.55 m



**AT 13**  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 ATELIER 13 ZT GMBH  
 STADLERGASSE 41/1 1130 WIEN  
 TEL. (01) 810 12 07 FAX. (01) 810 12 08

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urheberers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

# Objektbeschreibung

## 2-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Terrasse & Eigengarten | Erstbezug in 1130 Wien

In der hochwertig revitalisierten Villa Auhof gelangt diese kompakt geplante 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 41,80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Vermietung. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 12,57 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie zwei private Gartenflächen (ca. 50,73 m<sup>2</sup> + 7,01 m<sup>2</sup>).

### Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 21,95 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 12,26 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 3,00 m<sup>2</sup>
- Bad/WC ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 2,55 m

Der offen gestaltete Wohnbereich bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Eigengarten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sorgt für eine funktionale und angenehme Wohnatmosphäre.

### Ausstattung & Technik:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Geöltes Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen im Bad
- Bodengleiche Dusche
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung (EVVA-System)

- Video-Gegensprechanlage
- Zentralsperranlage
- Einlagerungsraum
- Fahrradabstellplatz

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet klassischen Alt-Wien-Charakter mit moderner Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik.

### **Lage**

Die Auhofstraße im 13. Bezirk Hietzing bietet eine ideale Kombination aus Grünruhelage und urbaner Infrastruktur. U4 Hütteldorf, S-Bahn sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Ideal für:**

Singles oder Paare, die eine hochwertige Mietwohnung mit Garten in ruhiger Lage suchen.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap