

Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung



Wohnküche

Objektnummer: 1939/162521

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,92 m ²
Nutzfläche:	95,92 m ²
Gesamtfläche:	105,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	638.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

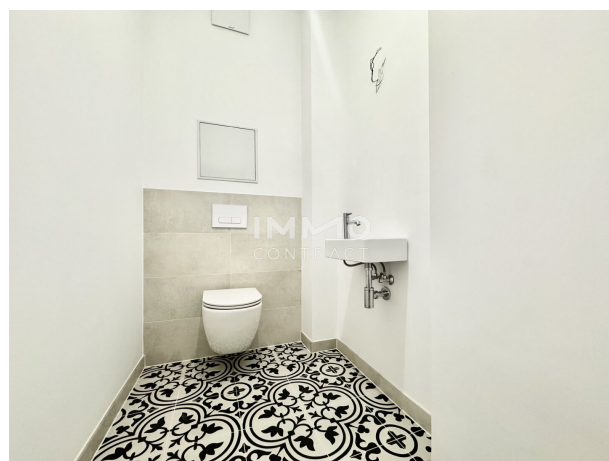


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

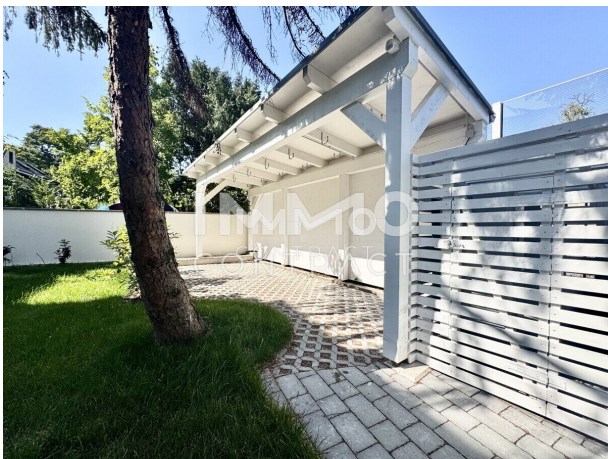


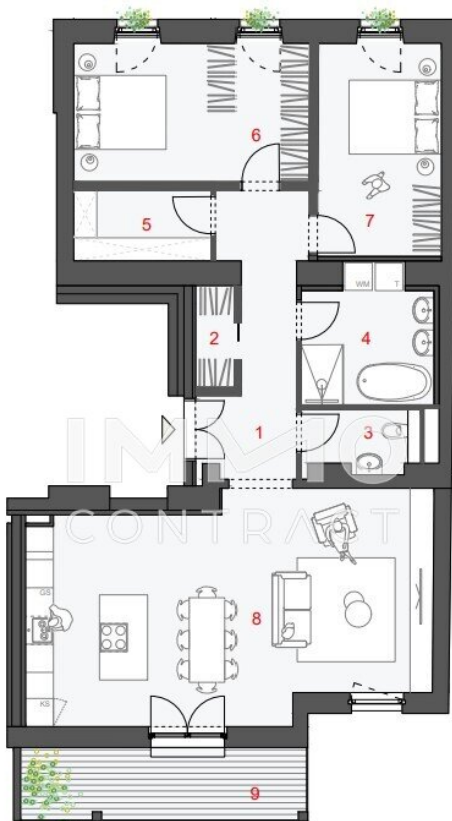
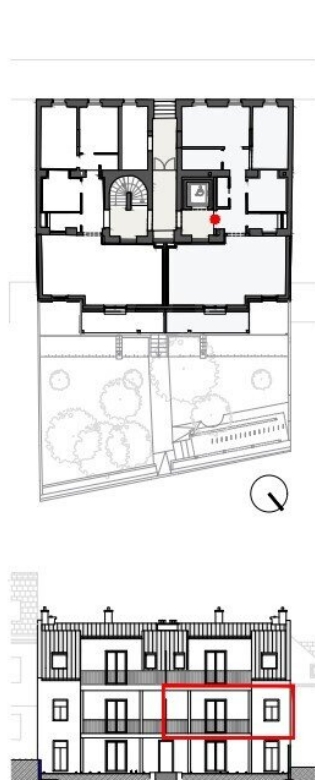












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 3 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	10.29	m ²
2	Garderobe	ca.	1.95	m ²
3	WC	ca.	3.28	m ²
4	Bad	ca.	7.93	m ²
5	Abstellraum	ca.	4.55	m ²
6	Zimmer 1	ca.	15.13	m ²
7	Zimmer 2	ca.	12.40	m ²
8	Wohnküche	ca.	40.39	m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 95.92 m²

9	Balkon	ca.	9.59	m ²
	Einlagerungsraum	ca.	2.24	m ²

Raumhöhe ca. 3.08 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLEGGASSE 4/1 1130 WIEN
TEL. (01) 829 72 07, MAIL. office@atelier13.at

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 - Naturnähe erforderlich! Abgehängte Decken und Potenzen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2025

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

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der stilvoll revitalisierten Villa Auhof bietet auf ca. 95,92 m² ein elegantes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit 40,39 m² ist lichtdurchflutet und öffnet sich zum 9,59 m² großen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC, praktischer Abstellraum sowie Garderobe im Eingangsbereich sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Raumhöhe von 3,08 m verstärkt das luftige und repräsentative Wohngefühl.

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