

**Exklusive 4-Zimmer-Penthousewohnung zur Miete –
Lichtdurchflutet & repräsentativ**



VISU_Wohnküche

Objektnummer: 1939/216512

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

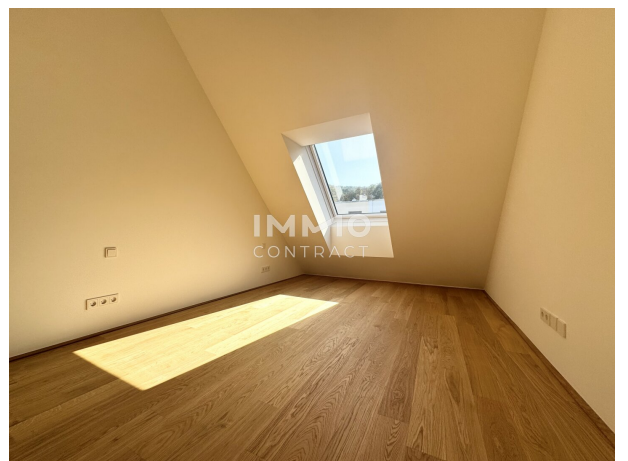
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,11 m²
Nutzfläche:	105,11 m²
Gesamtfläche:	119,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	2.950,00 €
Kaltmiete (netto)	2.313,93 €
Kaltmiete	2.681,82 €
Betriebskosten:	367,89 €
USt.:	268,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

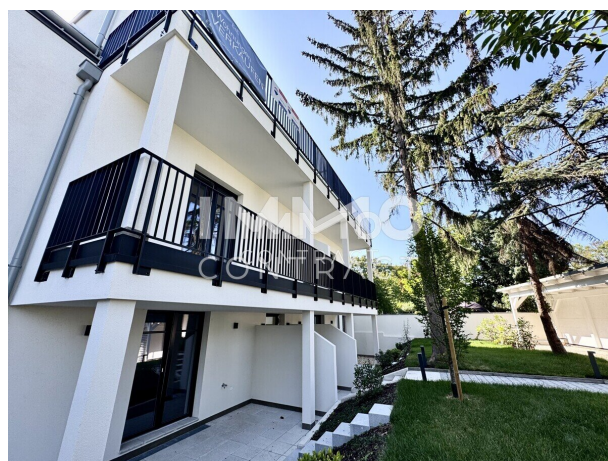
Ihr Ansprechpartner

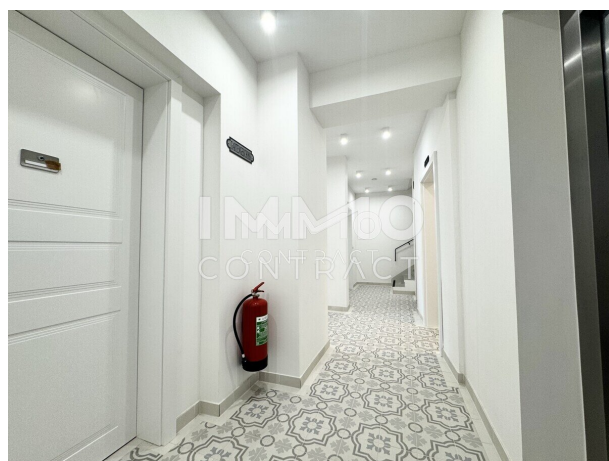




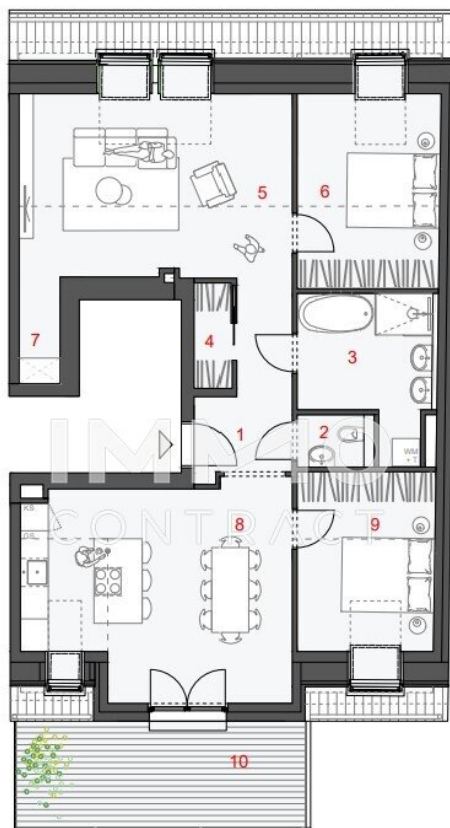
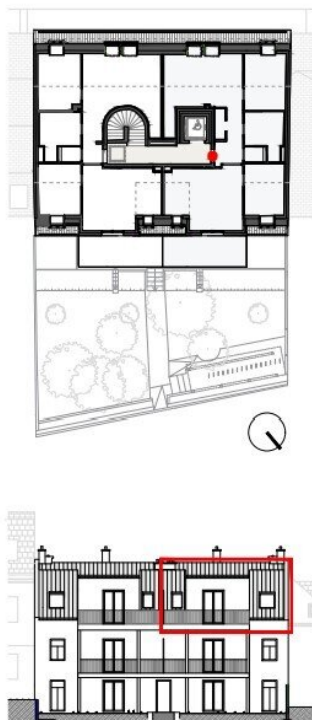












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 5 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 6.52	m ²
2	WC	ca. 1.63	m ²
3	Bad	ca. 8.44	m ²
4	Garderobe	ca. 1.87	m ²
5	Wohnzimmer	ca. 28.25	m ²
6	Zimmer 1	ca. 15.64	m ²
7	Abstellraum	ca. 2.00	m ²
8	Wohnküche	ca. 26.76	m ²
9	Zimmer 2	ca. 14.00	m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 105.11 m²

10	Balkon	ca. 14.28	m ²
	Einlagerungsraum	ca. 2.76	m ²

Raumhöhe bis ca. 3.60 m



ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1150 WIEN
TEL. (01) 409 12 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 - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien 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 außergewöhnliche 4-Zimmer-Penthousewohnung im Dachgeschoss der stilvoll revitalisierten Villa Auhof vereint historischen Alt-Wien-Charme mit modernster Haustechnik und hochwertiger Ausstattung – ein Zuhause für Menschen mit Anspruch.

Auf rund 105,11 m² Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit beeindruckender Großzügigkeit. Die **26,76 m² große Wohnküche** bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung, während das **separate 28,25 m² Wohnzimmer** mit seiner außergewöhnlichen **Raumhöhe von ca. 3,60m** ein repräsentatives Ambiente schafft – lichtdurchflutet, elegant und architektonisch eindrucksvoll.

Bodentiefe Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung sorgen für exzellente Lichtverhältnisse und hervorragenden Schall- sowie Wärmeschutz. Edles Eichenparkett in Dielenoptik, Fußbodenheizung in allen Räumen, Raumthermostate sowie eine Klimaanlage im Dachgeschoss garantieren ganzjährigen **Wohnkomfort auf höchstem Niveau**.

Zwei ruhige Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer mit bodenebener Dusche, hochwertigen Armaturen und elektrischem Handtuchheizkörper erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein separates WC, Garderobenbereich sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für perfekte Alltagstauglichkeit.

Der ca. 14,28 m² große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen beruhigenden Blick ins Grüne – ein privater Rückzugsort über den Dächern von Hietzing.

Sicherheitstüre mit Mehrfachverriegelung, Video-Gegensprechanlage, Lift, zentrale Schließanlage sowie energieeffiziente Luftwärmepumpentechnologie unterstreichen den hochwertigen Gesamtstandard dieser Immobilie.

Diese Penthousewohnung ist mehr als nur eine Mietwohnung – sie ist ein Statement für stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

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