

## **Wohnen im Grünen: Großzügiges 2-Zimmer-Gartenjuwel mit Terrasse in Hacking**



Visualisierung Top 2

**Objektnummer: 1939/162580**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,55 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 47,55 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 142,14 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 82,24 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 398.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

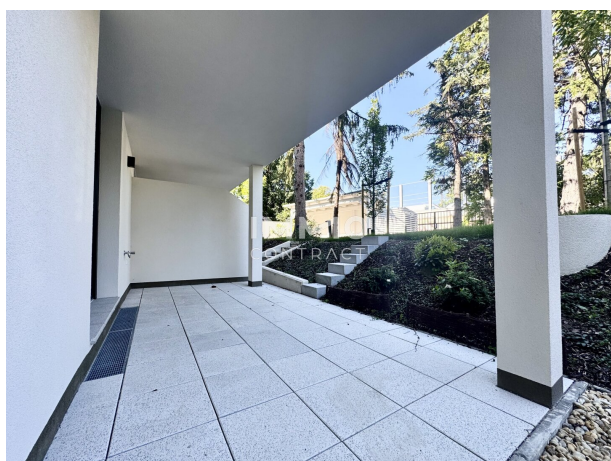
14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

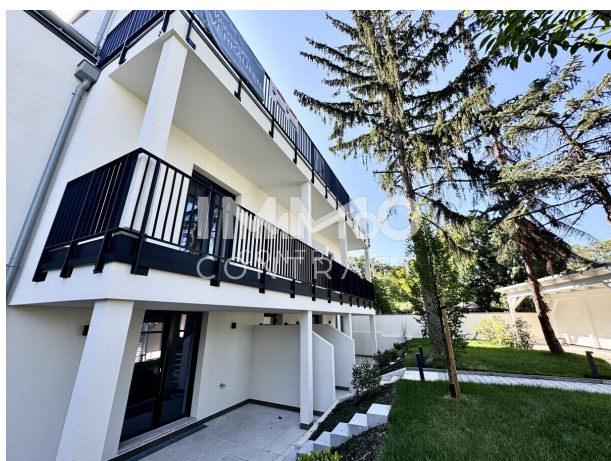


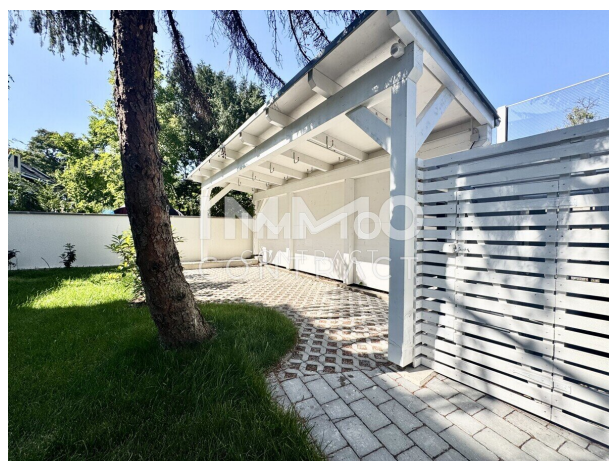
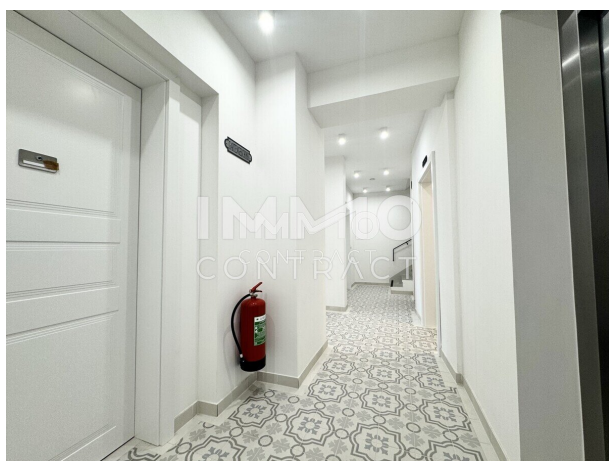
**Julian Pelzmann**

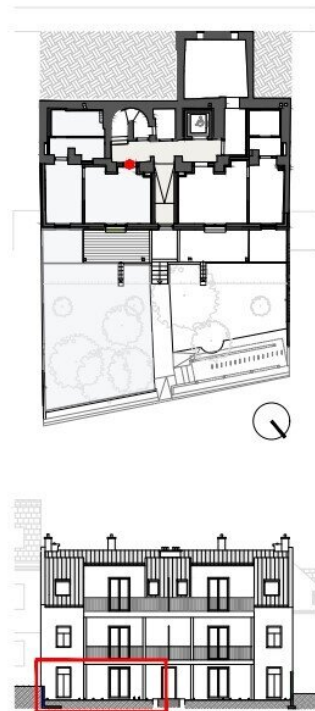
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien











AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

## TOP 2 - UNTERGESCHOSS

|   |             |     |                      |
|---|-------------|-----|----------------------|
| 1 | Wohnküche   | ca. | 20.55 m <sup>2</sup> |
| 2 | Zimmer      | ca. | 12.98 m <sup>2</sup> |
| 3 | Abstellraum | ca. | 6.50 m <sup>2</sup>  |
| 4 | Bad / WC    | ca. | 7.52 m <sup>2</sup>  |

WOHNNUTZFLÄCHE 47.55 m<sup>2</sup>

|   |          |     |                      |
|---|----------|-----|----------------------|
| 5 | Terrasse | ca. | 12.35 m <sup>2</sup> |
| 6 | Garten 1 | ca. | 82.24 m <sup>2</sup> |
| 7 | Garten 2 | ca. | 7.44 m <sup>2</sup>  |

Raumhöhe ca. 2.55 m



## Objektbeschreibung

Diese charmante Zwei-Zimmer-Gartenwohnung im Gartengeschoss des exklusiven Projekt "Nr. 258 Auhofstraße" bietet auf ca. 47,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gelungene Kombination aus historischem Ambiente und modernem Wohnkomfort.

Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse schafft ein helles, einladendes Raumgefühl. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet direkten Blick ins Grüne. Ein praktischer Abstellraum sowie ein stilvolles Badezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung runden den Grundriss ab.

Ein besonderes Highlight sind der 82,24 m<sup>2</sup> große Gartenanteil sowie eine 12,35 m<sup>2</sup> große Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien und private Rückzugsmomente.

### 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