

Luxuriöse 3-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon und hochwertiger Ausstattung



Wohnküche_2

Objektnummer: 1939/216521

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
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
Gesamtmiete	2.480,00 €
Kaltmiete (netto)	1.918,83 €
Kaltmiete	2.254,55 €
Betriebskosten:	335,72 €
USt.:	225,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

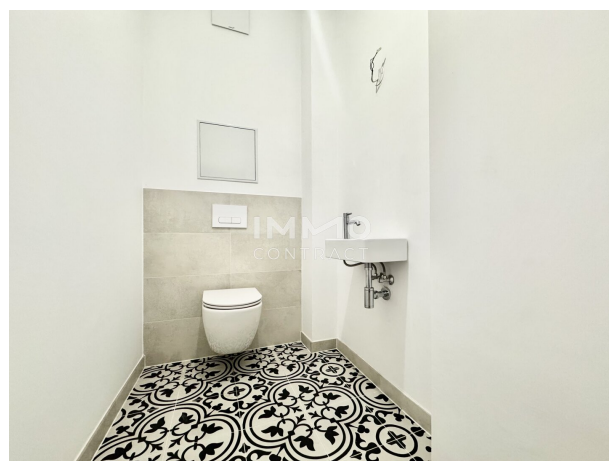
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

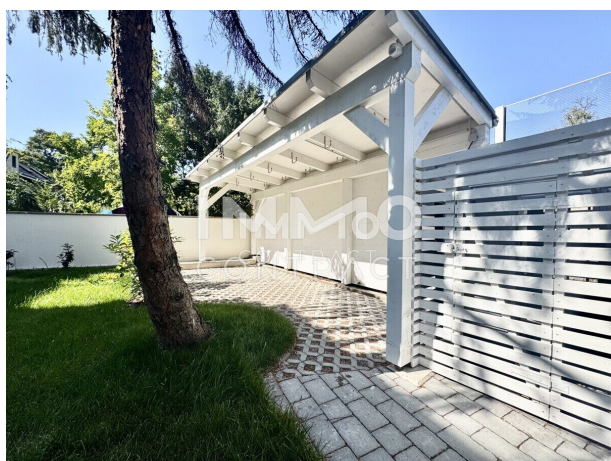


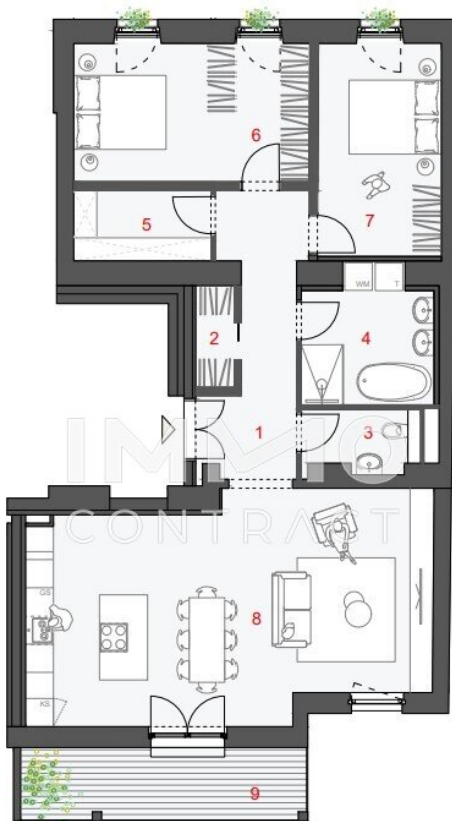
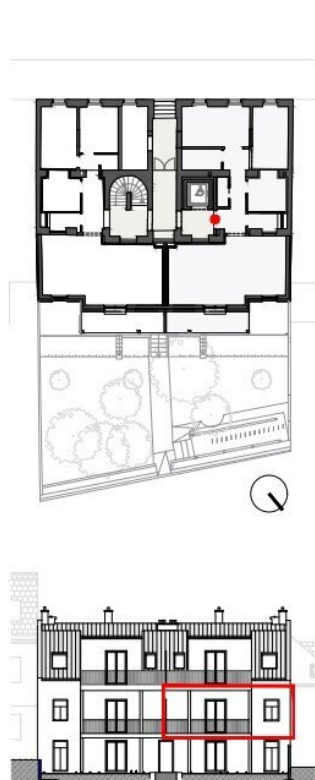












AUHOFFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

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



M 1:100 @A4



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 - Natumaße 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

Top 3 – Stilvolle 3-Zimmer-Balkonwohnung mit 40 m² Wohnküche

Auhofstraße 258, 1130 Wien

Diese hochwertig revitalisierte Erdgeschosswohnung vereint klassischen Alt-Wien-Charme mit moderner Bauqualität und zeitgemäßer Haustechnik.

Top 3 überzeugt durch eine klare Grundrissstruktur, großzügige Raumhöhen und eine außergewöhnlich große Wohnküche.

Auf ca. **95,92 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung eine ideale Raumaufteilung für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 10,29 m²
- Garderobe: ca. 1,95 m²
- WC separat: ca. 3,28 m²
- Badezimmer: ca. 7,93 m²
- Abstellraum: ca. 4,55 m²
- Zimmer 1: ca. 15,13 m²
- Zimmer 2: ca. 12,40 m²
- Wohnküche: ca. 40,39 m²

Wohnhighlight: Die großzügige Wohnküche

Das Herzstück der Wohnung ist die rund **40 m² große Wohnküche** – ein beeindruckender, offener Lebensraum mit ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen in einem. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für optimale Belichtung und ein angenehmes Wohngefühl.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf den ca. **9,59 m² großen Balkon**, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Schlafbereich

Die beiden gut geschnittenen Schlafzimmer sind vom Wohnbereich getrennt und bieten ideale Rückzugsmöglichkeiten – perfekt als Masterbedroom, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ausstattung

Die Wohnung entspricht einem hochwertigen Neubau-Standard innerhalb eines stilvoll sanierten Bestandsgebäudes:

- Eichenparkett (Fischgrät)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster (innen weiß, außen schwarz)
- Hochwertige Sanitärausstattung mit bodenebener Dusche und Badewanne
- Separates WC
- Video-Gegensprechanlage
- Sicherheitseingangstüre (EI230)
- Zentrale Schließanlage
- Lift im Haus
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe für das Gebäude

Gebäude & Allgemeinbereiche

Die Villa Auhof wurde umfassend saniert und technisch auf modernen Standard gebracht. Neben einem Personenlift verfügt das Haus über:

- Fahrradabstellplatz
- Müllraum
- Einlagerungsräume
- Hochwertig gestaltetes Stiegenhaus im Alt-Wien-Stil
- Energieeffiziente Haustechnik

Fazit

Top 3 bietet die seltene Kombination aus großzügiger Wohnküche, klassischer Raumhöhe von über 3 Metern und moderner Ausstattung in einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Bezirks.

Eine ideale Mietwohnung für alle, die stilvolles Wohnen mit zeitgemäßem Komfort verbinden möchten.

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