HERBSTAKTION | Exklusives 3-Zimmer-Wohnen in hochwertigem Ambiente



VORRAUM

Objektnummer: 1939/215675

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,77 m²
Nutzfläche:	84,77 m²
Gesamtfläche:	94,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.995,00 €
Kaltmiete (netto)	1.576,27 €
Kaltmiete	1.813,63 €
Betriebskosten:	194,97 €
USt.:	181,37 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

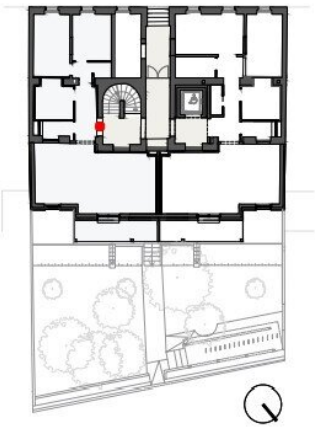




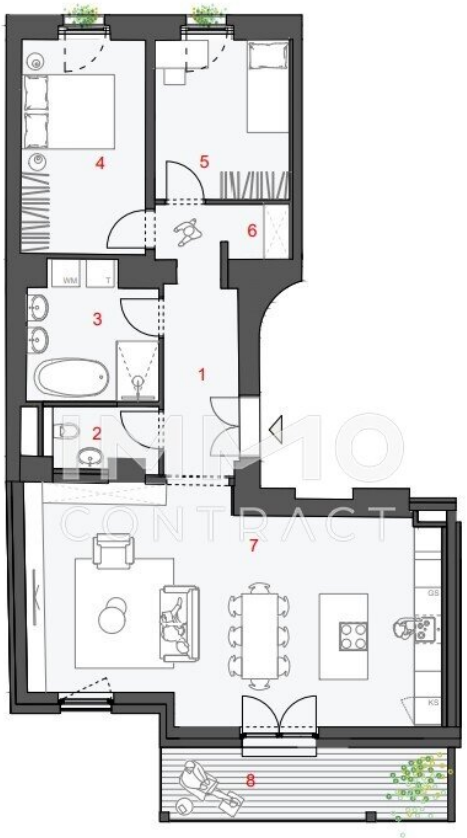





IMMO
CONTRACT







AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 4 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	8.81	m²
2	WC	ca.	2.94	m²
3	Bad	ca.	7.94	m²
4	Zimmer 1	ca.	12.39	m²
5	Zimmer 2	ca.	9.88	m²
6	Abstellraum	ca.	1.66	m²
7	Wohnküche	ca.	41.15	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			84.77	m²
8	Balkon	ca.	9.59	m²
Raumhöhe		ca.	3.08	m

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 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 3-Zimmer-Residenz befindet sich in der stilvoll revitalisierten Villa Auhof in bester Lage des 13. Bezirks und vereint historischen Altbaucharakter mit modernster Gebäudetechnik auf höchstem Ausstattungsniveau. Das exklusive Wohnprojekt umfasst lediglich sechs Einheiten und bietet damit ein Höchstmaß an Privatsphäre, Wertigkeit und architektonischer Qualität.

Die gegenständliche Wohnung überzeugt auf ca. 84,77 m² Wohnfläche durch ein großzügiges, repräsentatives Raumkonzept und eine außergewöhnliche Raumhöhe von rund 3,08 m, die ein besonders offenes und elegantes Wohngefühl vermittelt. Herzstück ist der ca. 41 m² große Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumwirkung und direktem Zugang zum rund 9,6 m² großen Balkon mit ruhigem Grünblick. Großzügige Fensterflächen sorgen für optimale Lichtverhältnisse und unterstreichen den hochwertigen Wohncharakter.

Die beiden Schlafzimmer sind klar strukturiert und vielseitig nutzbar – ideal als Master Bedroom, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist hochwertig ausgeführt und kombiniert Badewanne und bodengleiche Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Im Zuge der umfassenden Generalsanierung wurde besonderer Wert auf nachhaltige, energieeffiziente und zukunftssichere Gebäudetechnik gelegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein modernes Luftwärmepumpensystem in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung. Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung, energieoptimierte Bauphysik sowie durchdachte Haustechniklösungen gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort bei hoher Effizienz.

Die Ausstattung folgt einem klaren Qualitätsanspruch: Eichenparkett in Fischgrätverlegung, elegante Sanitärausstattung, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, Personenaufzug, Videogegensprechanlage, Zentralsperranlage sowie hochwertig gestaltete Allgemeinbereiche mit Alt-Wien-Charakter. Großzügige Außenflächen, Fahrrad- und Nebenräume sowie professionell ausgeführte Gemeinschaftszonen unterstreichen den Premiumanspruch des Hauses.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

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