

Exklusive 3-Zimmer-Residenz auf Premium-Niveau zur Anmietung



VISU_Wohnküche

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 m ²
Nutzfläche:	84,77 m ²
Gesamtfläche:	94,36 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	2.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.694,21 €
Kaltmiete	1.990,91 €
Betriebskosten:	296,70 €
USt.:	199,09 €
Provisionsangabe:	

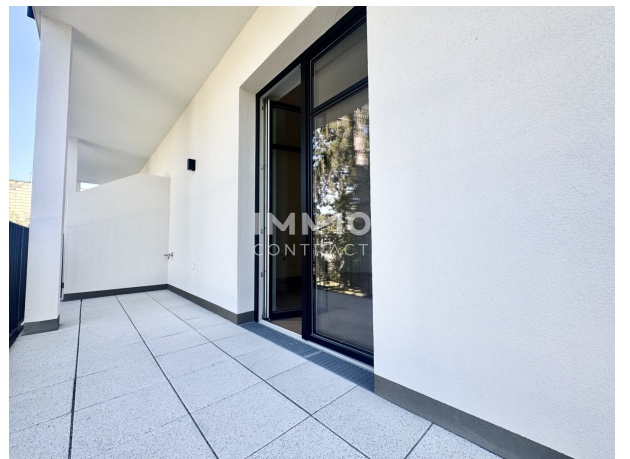
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



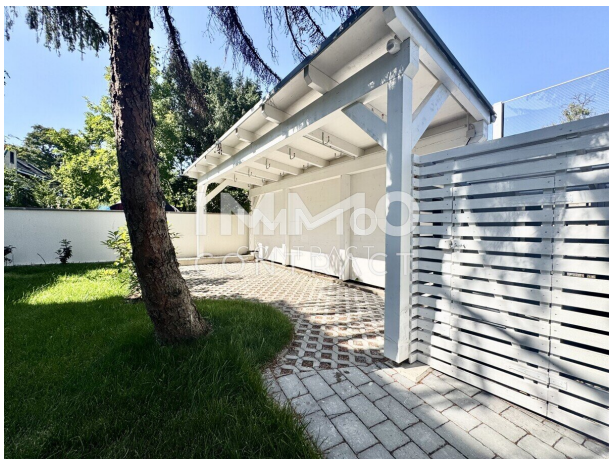
Julian Pelzmann

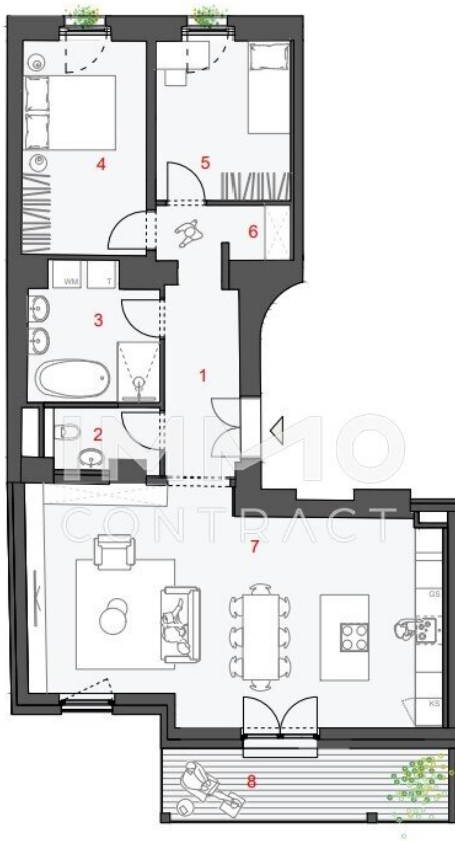
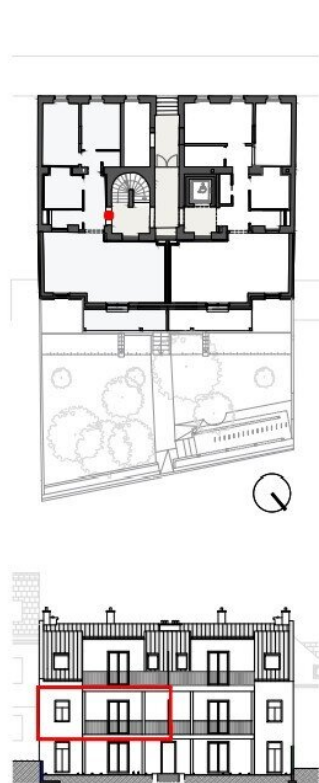












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 4 - ERDGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 8.81	m ²
2	WC	ca. 2.94	m ²
3	Bad	ca. 7.94	m ²
4	Zimmer 1	ca. 12.39	m ²
5	Zimmer 2	ca. 9.88	m ²
6	Abstellraum	ca. 1.66	m ²
7	Wohnküche	ca. 41.15	m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 84.77 m²

8 Balkon ca. 9.59 m²

Raumhöhe ca. 3.08 m



AT 13
 ARCHITEKTURBÜRO
 ATELIER 13 ZT GMBH
 STADLERGASSE 41/1 1130 WIEN
 TEL. (01) 839 12 07 FAX. (01) 839 12 07

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.

© 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.

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