

Exklusive Gartenresidenz – Großzügige 2 Zimmer mit Terrasse & Garten



WOHNKÜCHE

Objektnummer: 1939/216529

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Wohnfläche: | 47,55 m ² |
| Nutzfläche: | 47,55 m ² |
| Gesamtfläche: | 142,14 m ² |
| Zimmer: | 2,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Garten: | 82,24 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 40,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82 |
| Gesamtmiete | 1.438,39 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.141,20 € |
| Kaltmiete | 1.307,63 € |
| Betriebskosten: | 166,43 € |
| USt.: | 130,76 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

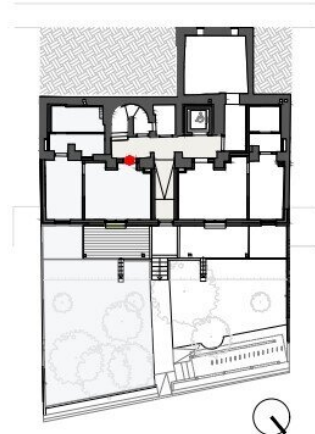


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.









AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 2 - UNTERGESCHOSS

| | | |
|---|-------------|--------------------------|
| 1 | Wohnküche | ca. 20,55 m ² |
| 2 | Zimmer | ca. 12,98 m ² |
| 3 | Abstellraum | ca. 6,50 m ² |
| 4 | Bad / WC | ca. 7,52 m ² |

WOHNNUTZFLÄCHE 47,55 m²

| | | |
|---|----------|--------------------------|
| 5 | Terrasse | ca. 12,35 m ² |
| 6 | Garten 1 | ca. 82,24 m ² |
| 7 | Garten 2 | ca. 7,44 m ² |

Raumhöhe ca. 2,55 m



Objektbeschreibung

2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Eigengarten – Erstbezug in 1130 Wien

In der stilvoll revitalisierten Villa Auhof erwartet Sie diese hochwertig ausgeführte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 47,55 m² Wohnnutzfläche, ca. 12,35 m² Terrasse sowie zwei privaten Gartenflächen (ca. 82,24 m² + 7,44 m²).

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich.

Raumaufteilung:

- Wohnküche ca. 20,55 m² mit direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer ca. 12,98 m²
- Bad/WC ca. 7,52 m²
- Abstellraum ca. 6,50 m²
- Raumhöhe ca. 2,55 m

Die großzügige Terrasse bildet den Übergang in den weitläufigen Eigengarten – ideal für ruhige Stunden im Grünen, Homeoffice im Freien oder gesellige Abende.

Ausstattung & Technik

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Eichenparkettboden (geölt) in Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in Bad/WC
- Bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung
- Elektrischer Handtuchheizkörper im Bad

- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Sicherheitseingangstüre (Mehrfachverriegelung, EVVA-System)
- Video-Gegensprechanlage
- Vorbereitung für Telekabel / Internet
- Eigener Einlagerungsraum
- Fahrradabstellplatz
- Zentralsperranlage

Das Gebäude wurde umfassend saniert und verbindet Alt-Wien-Charakter mit moderner Bauphysik und hochwertiger Haustechnik.

Lage

Die Auhofstraße liegt im begehrten 13. Bezirk Hietzing – grün, ruhig und dennoch hervorragend angebunden. U4 Hütteldorf, S-Bahn-Anbindung sowie zahlreiche Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Fazit

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Gartenkomfort verbinden möchten – eine seltene Gelegenheit im gehobenen Segment.

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