

Außergewöhnliche 3-Zimmer-Residenz für höchste Ansprüche



Visualisierung 3 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 1939/162424

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
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
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

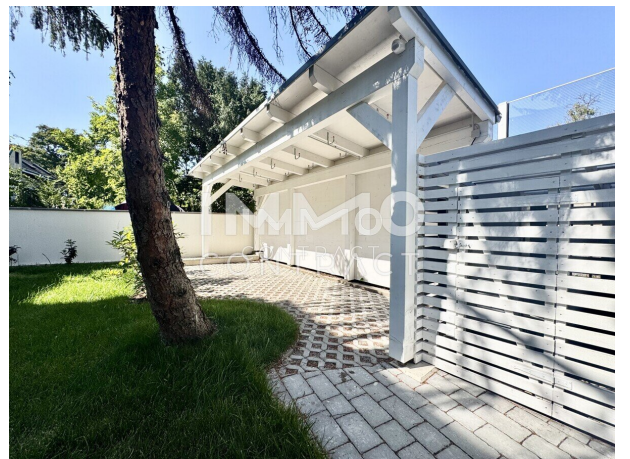
Ihr Ansprechpartner

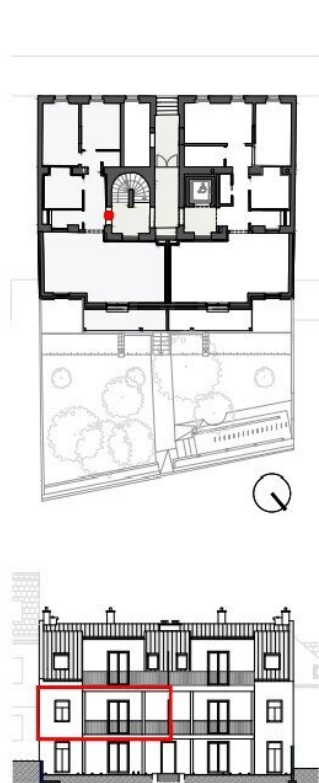


Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







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) 838 12 07 FAX. (01) 838 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 stilvolle 3-Zimmer-Wohnung in der historischen Villa Auhof überzeugt mit ca. 84,77 m² Wohnfläche und einer eleganten Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit 41,15 m² bietet viel Platz für Wohnen und Genießen. Über bodentiefe Fenster gelangt man auf den 9,59 m² großen Balkon mit Blick ins Grüne. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer, separates WC und ein Abstellraum runden das Raumangebot ab.

Mit einer Raumhöhe von 3,08 m entsteht ein besonders offenes und hochwertiges Wohnambiente.

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