

**OBER ST. VEIT | 2 Zimmer | tolle Einsteigerwohnung |  
Single & Pärchenhit | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25705**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Auhofstraße                             |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1956                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 57,04 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 29,17 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 0,97                           |
| Kaufpreis:                    | 259.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 107,23 €                                |
| USt.:                         | 13,48 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

9.324,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien-Mauer











**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie professionell, transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN

## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Grünlage am Streckerpark – 1130 Wien

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in begehrter Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks und bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles oder Paare.

#### Raumaufteilung

- Wohnzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für Wohnen und Essen bietet
- Schlafzimmer mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- separate Küche
- Badezimmer
- Vorzimmer, das alle Räume zentral erschließt
- Pelletheizung
- Kellerabteil

Die Beheizung erfolgt über einen Pelletofen, eine Gastherme für Warmwasser ist vorhanden und es könnte bei Bedarf umgerüstet werden auf Gasetagenheizung. Dank der Lage im Erdgeschoss ist die Wohnung bequem zugänglich und vermittelt ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl.

#### Lage & Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft befindet sich in der Auhofstraße, 1130 Wien, einer sehr gefragten Wohnadresse im grünen Hietzing. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten

Wohnhäusern und hoher Lebensqualität. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen sowie Cafés befinden sich in der näheren Umgebung. Die U4-Station Ober St. Veit ist rasch erreichbar und ermöglicht eine direkte und schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung. Der nahegelegene Lainzer Tiergarten sowie weitere Erholungsgebiete bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

Die Wohnung ist noch bis voraussichtlich Ende Juni 2026 vermietet. Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto € 528,62.

### **Fazit**

Diese Wohnung vereint funktionale Raumaufteilung, gute Verkehrsanbindung, naturnahe Lage und bietet somit eine attraktive Gelegenheit in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen.

Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap