

## 2-Zimmer-Erstbezug mit Balkon & U4-Anbindung



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/47019**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

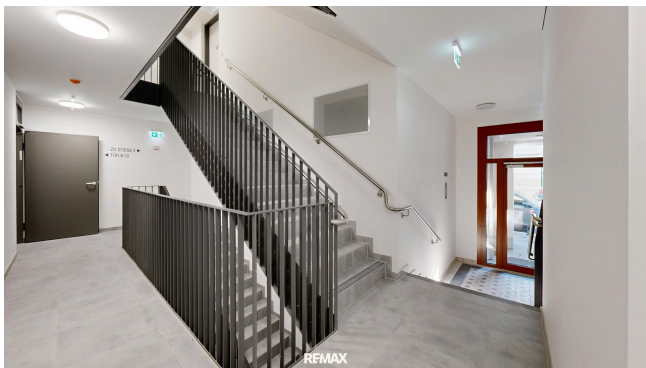
## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Auhofstraße                      |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1130 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 47,53 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 52,83 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Gesamtmiete                   | 1.143,61 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 895,55 €                         |
| Kaltmiete                     | 999,72 €                         |
| Betriebskosten:               | 104,17 €                         |
| Heizkosten:                   | 37,53 €                          |
| USt.:                         | 106,36 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



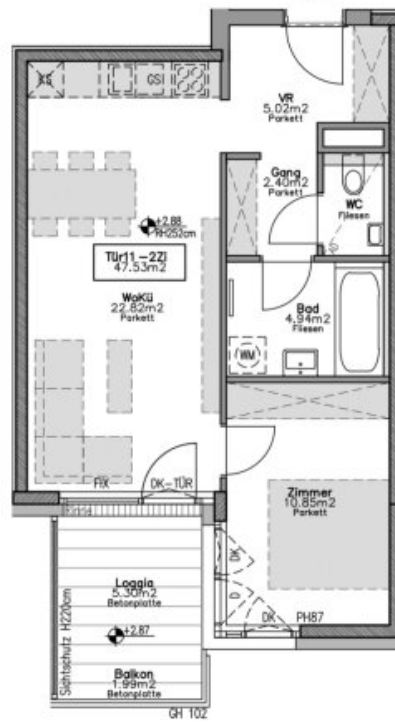




1130 WIEN



TÜR 1-11



ERDGESCHOSS|STG1|TÜR11



24.04.2022

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| WOHNFLÄCHE:   | 47,53 m <sup>2</sup> |
| LOGGIA:       | 5,30 m <sup>2</sup>  |
| GESAMTFLÄCHE: | 52,83 m <sup>2</sup> |
| BALKON:       | 1,99 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE:     | -                    |
| GARTEN:       | -                    |
| KELLERABTEIL: | -                    |

| TÜREN                          |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| WOHNUNGSEINGANGSTÜRE           | 90 / 210cm      |
| INNENTÜRE                      | 80 / 200cm      |
| Fensterflügel                  | Terrassenflügel |
| In Dreh-Ausführung (D)         |                 |
| In Kipp-Ausführung (K)         |                 |
| In Dreh-Kipp-Ausführung (DK)   |                 |
| In Hebeschiebe-Ausführung (HS) |                 |

| ALLGEMEINABKÜRZUNGEN |  |
|----------------------|--|
| PH                   | Parapethöhe GH                           |
| AN                   | Abstellnische BH                         |
| AR                   | Abstellraum MOK                          |
| KS                   | Kühlschrank RH                           |
| WM                   | Waschmaschine AD abgeh. Decke mit RH 215 |
| GS                   | Geschirrspüler STUK                      |
| DU                   | Dusche VK                                |
| INS.AP               | Installation aufputz mmm/tpv             |
|                      | Geländerhöhe                             |
|                      | Brüstungshöhe                            |
|                      | Maueroberkante                           |
|                      | Raumhöhe                                 |
|                      | Sturzunterkante                          |
|                      | Vorderkante                              |
|                      | Unterputzvertiefler                      |

2-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSGEHEHRENDEN ANFORDERUNGEN NUR BEI VORANMELDUNG | VORBEHALTLICH ÄNDERUNGEN | NATURMASSE ERFORDERLICH



## Objektbeschreibung

Die Wohnungen überzeugen durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und großzügige Freiflächen – ob Balkon, Loggia, Terrasse oder Eigengarten.

Ein besonderes Highlight ist die **moderne Deckenheizung und -kühlung**, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt – effizient und komfortabel.

### Ausstattung

- hochwertige Parkettböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Deckenheizung & -kühlung
- elektrische Raffstores
- Markensanitärausstattung
- Lift im Haus
- Fahrradabstellräume
- Tiefgarage (optional)

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52,83 m<sup>2</sup> und offener Wohnküche.

Loggia und Balkon sind von Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich und bieten zusätzlichen Freiraum.

Sehr gute Anbindung – insbesondere zur U4 (Hütteldorf) – sowie Einkaufsmöglichkeiten in

unmittelbarer Nähe.

Ideal für Singles, Paare oder Pendler.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap