

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



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/47020**

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

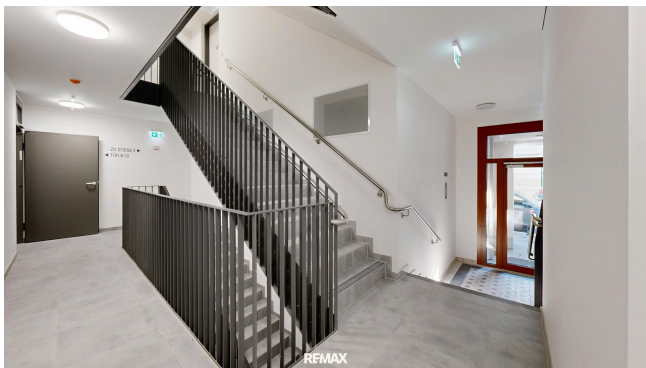
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auhofstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,08 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	1.275,60 €
Kaltmiete (netto)	998,92 €
Kaltmiete	1.115,11 €
Betriebskosten:	116,19 €
Heizkosten:	41,86 €
USt.:	118,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







# 1130 WIEN



ERDGESCHOSS|STG1|TÜR12



08.01.2024

WOHNFLÄCHE:	52,88 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	4,20 m <sup>2</sup>
GESAMTFLÄCHE:	57,08 m <sup>2</sup>
BALKON:	1,58 m <sup>2</sup>
TERRASSE:	-
GARTEN:	-
KELLERABTEIL:	-

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

ALLGEMEINABKÜRZUNGEN		
PH	Parapethöhe GH	Geländerhöhe
AN	Abstellrische BH	Brüstungshöhe
AR	Abstellraum MOK	Mauerankerhöhe
KS	Kühlschrank RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine AD	abgeh. Decke min RH 215
GS	Geschirrspüler STUK	Sturzunterkante
DU	Dusche VK	Vorderkante
INS.AP	Installation aufputzmm/uvp	Unterputzverteiler

2-ZIMMER-WOHNUNG UNVERBINDLICHE PLANKOPIE | AUSSTATTUNG AUSSCHLIESSLICH LT. JEWELNS AKTUELLE BAU-UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG SONSTIGE EINRICHTUNGSZEICHEN SIND NUR BEI VISUELLER PRÜFUNG VERFÜGBAR | VERBODEN NACHZUEHEND | 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

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57,08 m<sup>2</sup> und offener Wohnküche.

Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer und bietet zusätzlichen Komfort.

Der ca. 6 m<sup>2</sup> große Balkon lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die ruhig wohnen und gleichzeitig flexibel in der Stadt unterwegs sein möchten.

Fotos (c) Irene Schanda

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